



CITTÀ DI LODI

Piazza Broletto, 1 - 26900 Lodi

Sito Istituzionale: www.comune.lodi.it - PEC: comunedilodi@legalmail.it

Centralino 0371.4091

C.F. 84507570152 - P.I. 03116800156

DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE NUMERO 74 DEL 13/12/2017

OGGETTO: AVVIO DEL PROCEDIMENTO RELATIVO ALL'ADOZIONE DEL P.I.I. DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "AREA TADA S.R.L." IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE P.G.T. AI SENSI DELL'ART.14 DELLA L.R.12/05 E S.M.I. – UNITAMENTE ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE (VAS)

L'anno 2017 addì 13 del mese di dicembre alle ore 11:10 in Lodi nella sede del Comune si è riunita la Giunta Comunale

CASANOVA SARA	Sindaco	Presente
MAGGI LORENZO	Vice Sindaco	Presente
SICHEL ANGELO	Assessore	Presente
BELLONI SUEELLEN	Assessore	Presente
MOLINARI GIUSEPPINA	Assessore	Presente
BUZZI STEFANO	Assessore	Presente
RIZZI CLAUDIA	Assessore	Presente
TARCHINI ALBERTO	Assessore	Assente

Assume la presidenza il Sindaco CASANOVA SARA.

Assiste il Segretario Generale URBANO CHIARINA CARMELA.

Si dà atto che al momento della trattazione del punto in oggetto risulta assente l'assessore Buzzi uscito alle ore 12.00 circa. Risulta assente anche l'assessore Belloni uscita alle ore 13.30 circa. = presenti n. 5

Viene sottoposta alla Giunta Comunale la proposta di deliberazione, relativa all'oggetto, a firma del dirigente LIGI GIOVANNI

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che :

- il Comune di Lodi è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con deliberazioni n. 35 del 13/03/2011, n. 36 del 15/03/2011, n. 38 del 16/03/2011 e vigente dal 17.08.2011 con la pubblicazione sul B.U.R.L. n.33 serie avvisi e concorsi;
- il Comune di Lodi è dotato di una Variante Puntuale al PGT approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.118 del 16/11/2011 e vigente dal 25.01.2012 relativa al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Beni Comunali – Anno 2011;
- il Comune di Lodi è dotato di una Variante Puntuale approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.46 del 26/06/2012 “Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobili Comunali – anno 2012;
- il Comune di Lodi è dotato di una modifica del P.G.T. vigente per correzione di errori materiali e rettifiche non costituenti varianti ai sensi dell’art.13 c.14 bis della L.R. 12/05 e s.m.i. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.52 del 24/07/2012 e vigente dal 03.10.2012 con la pubblicazione sul B.U.R.L. n.40 serie avvisi e concorsi;
- il Comune di Lodi è dotato di una Variante al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole approvata con delibera di Consiglio Comunale n.39 del 22/10/2013, e vigente dal 18.12.2013 con la pubblicazione sul B.U.R.L. n.51 serie avvisi e concorsi;

Atteso che la Società T.A.D.A S.r.l. è proprietaria di un fabbricato individuato catastalmente al Fg.19 mapp.le 118 sub. 703 sito in viale Milano n.81 a Lodi con una superficie lorda di pavimento complessiva di 450,00 mq.;

Dato atto che le norme di attuazione del Piano delle Regole all’art.40 non consentono la realizzazione di medie strutture di vendita ma unicamente di attività di commercio di vicinato;

Preso atto che la trasformazione richiesta può essere assentita solo mediante l’approvazione di un Programma Integrato di Intervento in Variante al P.G.T.;

Con nota in data 24/10/2017 prot.n. 51031 ed integrata in data 31/10/2017 con prot.n.52646 è stata presentata richiesta da parte della Società T.A.D.A. S.r.l. con sede in v.le Milano n.71 a Lodi per attivare il procedimento di adozione di un Programma Integrato di Intervento relativo all’area “T.A.D.A. S.r.l.” in variante al P.G.T. vigente per una trasformazione di un fabbricato esistente da destinazione “produttiva interna al tessuto urbano” in commerciale consistente in una media struttura di vendita non alimentare per una superficie max pari a 450,00 mq. di cui 400 mq di Sv;

Accertato che la trasformazione nel suo complesso è rispondente alla D.G.R. 1193/2013 e non ricorre negli estremi di centro commerciale indicato nell’art.4 del D.lgs 114/98 in quanto le caratteristiche strutturali e gestionali sono ben diversificate e distinte, anche e soprattutto per quanto attiene le modalità di svolgimento delle attività;

L’Amministrazione Comunale intende avviare la procedura finalizzata all’adozione del Programma Integrato di Intervento di iniziativa privata denominato “Area TADA S.r.l.” secondo i disposti dell’art.14 c.5 della L.R. 12/05 e s.m.i.;

Preso atto che , in considerazione dei contenuti del P.I.I. e per quanto disposto dall'art.92 c.5 della L.R.12/05 e s.m.i., lo stesso non assume rilevanza Regionale;

Considerato che l'art.4 c.2 bis della Legge Regionale n.12/2005 prevede che gli Enti Locali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla Direttiva 2001/42/CEE del parlamento Europeo e del Consiglio del 27.06.2001, provvedano alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi;

Dato atto che ai sensi di quanto previsto all'art.4 comma 2 bis della suddetta legge, ogni variante allo strumento urbanistico è soggetta a valutazione ambientale strategica;

Considerato che ai fini della verifica di assoggettabilità alla VAS è stata presentata la sottoelencata documentazione:

- Rapporto Ambientale Preliminare
- Studio ai fini della Valutazione di Incidenza
- Relazione Tecnico-illustrativa e quadro economico
- Rendering – viste prospettiche
- Relazione sulla compatibilità del P.I.I. in variante al P.G.T. con la componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.;
- Estratto di mappa catastale - estratto di P.G.T. vigente
- Planimetria generale – verifica dotazione standard e parcheggi come da convenzione A.T.A.B. S.r.l. rep196559 del 20/03/2017;
- Stato di Progetto: planimetria generale – verifica dotazione standard e parcheggi individuazione aree esterne da cedere;
- Planimetria generale con viabilità della zona;
- Stato di Progetto: piante con individuazione della destinazione d'uso
- Computo metrico estimativo
- Planimetria schema fognatura

che si unisce al presente provvedimento per farne parte integrante

Richiamati gli indirizzi generali per la Valutazione Ambientale (VAS) approvati con D.C.R. 13 marzo 2007 n.VIII/351 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione n.VIII/6420 del 27 dicembre 2007 e s.m.i.

Vista la deliberazione di Giunta Regionale n.9/761 “Determinazione della procedura di Valutazione Ambientale di piani e programmi – Vas – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010 n.128, con modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2008, n.8/6420 e 30 dicembre 2009, n.8/10971”;

Vista la Circolare n.13071 del 14/12/2010 della Direzione Generale Territorio ed Urbanistica della Regione Lombardia avente ad oggetto “L'applicazione della Valutazione Ambientale di Piani e Programmi – VAS nel contesto comunale”;

Visto il decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152 “Norme in materia ambientale” e s.m.i.;

Vista la necessità di procedere all'individuazione e comunicazione dell'autorità procedente, dell'autorità competente per la verifica di assoggettabilità alla VAS , dei soggetti competenti in materia ambientale e del pubblico da coinvolgere;

Rilevata l'assenza di SIC o ZPS sul territorio comunale che escludono l'individuazione dell'autorità competente in materia;

Visto la L.R. 12/05 e s.m.i.

Visto il D.lgs. n.267 del 18 agosto 2000 recante “Testo Unico delle Leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali”;

Visti:

- i pareri di regolarità tecnica e contabile a firma dei dirigenti competenti ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. 267/2000;
- l’art.107 del D.Lgs. 267/2000, l’art. 4 comma 2) e l’art.17, del D.Lgs. 165/2001 in merito alle competenze dei dirigenti;

DELIBERA

1. di dare atto che:

- viene avviato il procedimento finalizzato all’adozione del Programma Integrato di intervento denominato “Area TADA S.r.l.”” in variante allo strumento urbanistico vigente P.G.T. ai sensi dell’art. 14 della L.R. 12/05 e s.m.i. - unitamente alla verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale (VAS);

- ai fini della verifica di assoggettabilità alla VAS è stata presentata la sottoelencata documentazione:

- Rapporto Ambientale Preliminare
- Studio ai fini della Valutazione di Incidenza
- Relazione Tecnico-illustrativa e quadro economico
- Rendering – viste prospettiche
- Relazione sulla compatibilità del P.I.I. in variante al P.G.T. con la componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.;
- Estratto di mappa catastale - estratto di P.G.T. vigente
- Planimetria generale – verifica dotazione standard e parcheggi come da convenzione A.T.A.B. S.r.l. rep196559 del 20/03/2017;
- Stato di Progetto: planimetria generale – verifica dotazione standard e parcheggi individuazione aree esterne da cedere;
- Planimetria generale con viabilità della zona;
- Stato di Progetto: piante con individuazione della destinazione d’uso
- Computo metrico estimativo
- Planimetria schema fognatura

unita al presente provvedimento per farne parte integrante

- il proponente è la Società T.A.D.A. S.r.l. con sede in v.le Milano n.71 a Lodi in qualità di proprietaria;

- l’Autorità Procedente è individuata nel Dirigente della Direzione 3 – Servizi Tecnici del Comune di Lodi;

- l’Autorità Competente è individuata nel Dott. Davide Gerevini, in possesso dei requisiti richiesti, in forza di incarico Dirigenziale;

- è istituita la Conferenza di Verifica di assoggettabilità alla VAS con la finalità di acquisire elementi/pareri dai soggetti/enti di cui al successivo punto 6);

2. di convocare ad esprimersi nell'ambito dei lavori della Conferenza di Verifica di Assoggettabilità alla VAS i seguenti soggetti/enti:

a) soggetti competenti in materia ambientale

Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente della Lombardia

Azienda Sanitaria Locale

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia

Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano

Soprintendenza per i Beni Archeologici di Milano

b) enti territorialmente interessati:

Regione Lombardia Direzione Generale Territorio ed Urbanistica U.O. Pianificazione Territoriale ed Urbana

Provincia di Lodi Settore Urbanistica

Comuni confinanti: Comune di San Martino in Strada, Comune di Dovera, Comune di Montanaso Lombardo, Comune di Lodi Vecchio, Comune di Boffalora d'Adda, Comune di Corte Palasio, Comune di Tavazzano con Villanese, Comune di Cornegliano Laudese, Comune di Pieve Fissiraga.

c) Enti/Autorità con specifiche competenze

Autorità d'Ambito di Lodi

Parco Adda Sud

S.A.L S.r.l.

Linea Distribuzione s.r.l.

e che per garantire la massima partecipazione ed il miglior grado di coinvolgimento, verrà pubblicato il tutto sul SIVAS e sul sito del Comune di Lodi;

3. di trasmettere copia del presente provvedimento ai soggetti individuati in qualità di Proponente, Autorità Procedente e Autorità Proponente;

4. di dare mandato al Dirigente di attivare in coerenza con gli esiti del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS, la fase concertativa con il Proponente finalizzata alla definizione degli atti, elaborati e contenuti convenzionali da proporre al Consiglio Comunale per l'adozione del P.I.I.;

5. di dare mandato al Dirigente di provvedere alla nomina formale del responsabile del procedimento;

6. di dare atto che, in caso di inerzia per mancata o tardiva emanazione del provvedimento da parte del responsabile del procedimento, il soggetto a cui è attribuito il potere sostitutivo previsto dall'art. 2 comma 9 bis della L.241/90 è il Segretario Generale del Comune di Lodi numero di telefono 0371409105 email: segretario.generale@comune.lodi.it;

7. di dichiarare la presente deliberazione, con votazione unanime e separata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, 4^ comma del D.lgs.vo 267/2000 per dare attuazione agli obiettivi di programmazione finanziaria

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione;

Non avendo rilievi da formulare in merito;

Con voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

Di approvare integralmente la presente deliberazione;

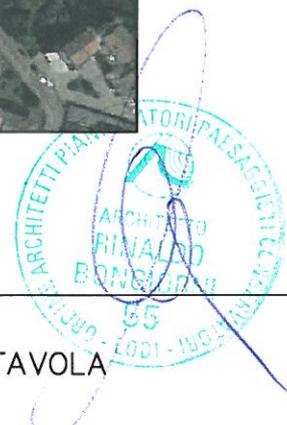
Di dichiarare, stante l'urgenza, con separata votazione unanime, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs 267/2000;

Sottoscritta dal Sindaco
CASANOVA SARA
con firma digitale

Sottoscritta dal Segretario Generale
URBANO CHIARINA CARMELA
con firma digitale



TADA S.R.L.
 Sede Legale e Operativa:
 V.le Milano n° 71 - 26900 LODI
 Cod. Fisc.: 1101481056
 Part. IVA: 03570750178



COMUNE DI : Lodi (LO)	TAVOLA
COMMITTENTE : TADA s.r.l. V.le Milano n° 71 Lodi (LO)	DATA: Settembre 2017
LAVORO : P.I.I. per cambio di destinazione d'uso immobile in V.le Milano n° 81 Fg. 19 Mapp. 118 Sub. 703 e Mapp. 291	AGGIORNAMENTO: Ottobre 2017
OGGETTO : rapporto preliminare verifica di assoggettabilità alla VAS	SCALA:
	PROGETTO N°

dottor architetto Rinaldo Bongiorno
 Viale IV NOVEMBRE 21 26900 LODI tel. 0371/423302 fax. 0371/421507
 c.f. BNG RLD 54B05 F028F p.iva 04990210157 e-mail: BONGIO30@archrin.it

RAPPORTO PRELIMINARE
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS
DEL PII IN VARIANTE AL PdR DEL PGT DI LODI

indice

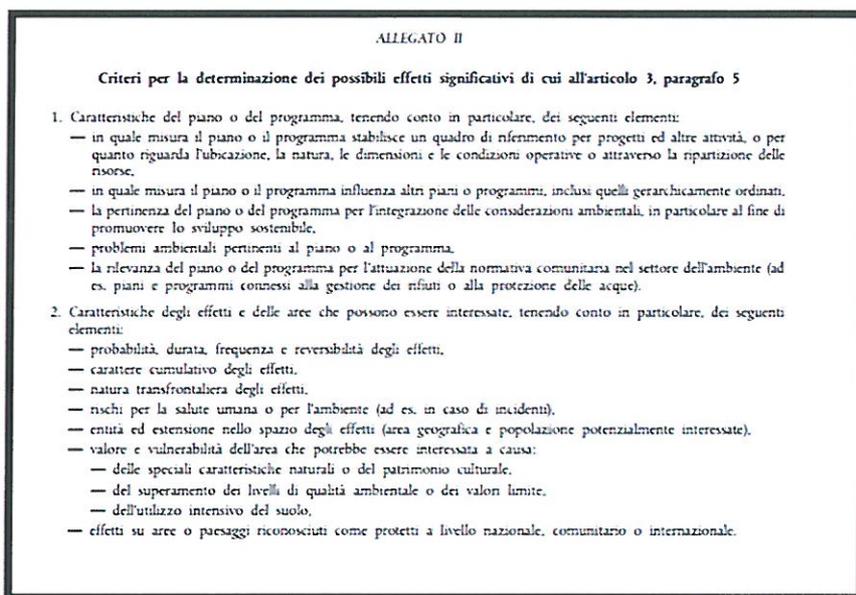
1	PREMESSA.....	3
2	CONTENUTI E STRUTTURA DEL RAPPORTO PRELIMINARE.....	4
3	INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	5
4	I CONTENUTI DEL P.I.I.....	9
5	VERIFICA DELLE POSSIBILI INTERFERENZE CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE.....	11
5.1	Pianificazione regionale.....	11
5.2	Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Adda Sud	12
5.3	Pianificazione Provinciale	12
5.3.1	PTCP vigente	12
5.4	Pianificazione Comunale	14
5.4.1	PGT vigente.....	14
5.4.2	Piano della Mobilità Urbana_Piano Generale del Traffico Urbano	15
5.4.3	Piano di zonizzazione acustica.....	19
6	Prima Sintesi	21
7	VALUTAZIONE DELLA MATRICE AMBIENTALE E TERRITORIALE	22
7.1	Acque superficiali e sotterranee.....	22
7.2	Flora, fauna e rete ecologica	22
7.3	Rumore	22
7.4	Aria.....	23
7.5	Suolo	23
7.6	Consumo di suolo	23
7.7	Mobilità	23
7.8	Paesaggio	23
7.9	Economia locale.....	24
7.10	Sistema dei servizi	24

1 PREMESSA

Il presente Rapporto preliminare costituisce l'elaborato necessario ai fini della Verifica di Assoggettabilità alla VAS del PII in oggetto in variante al PdR.

L'analisi che si propone vuole fornire le informazioni, i dati e le indagini ambientali finalizzate alla verifica dei potenziali effetti significativi sull'ambiente prodotti dall'attuazione del PII.

Il riferimento normativo fondamentale, al fine di una corretta valutazione degli effetti di piani e programmi sull'ambiente, è la Direttiva 2001/42/CEE ed in particolare l'Allegato II alla stessa.



A livello regionale la LR 12/2005 all'art. 4 stabilisce che le varianti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi siano soggette a Verifica di assoggettabilità a Vas.

2 CONTENUTI E STRUTTURA DEL RAPPORTO PRELIMINARE

L'esclusione di una variante di Piano dalla procedura di VAS è subordinata, secondo quanto stabilito dalla DGR n. 9/761 del 10 novembre 2010 , alla contemporanea sussistenza dei seguenti requisiti:

1. la variante non deve costituire quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche;
2. la variante non deve produrre effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE;
3. determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.

I documenti predisposti nel processo di verifica di assoggettabilità alla VAS è il seguente:

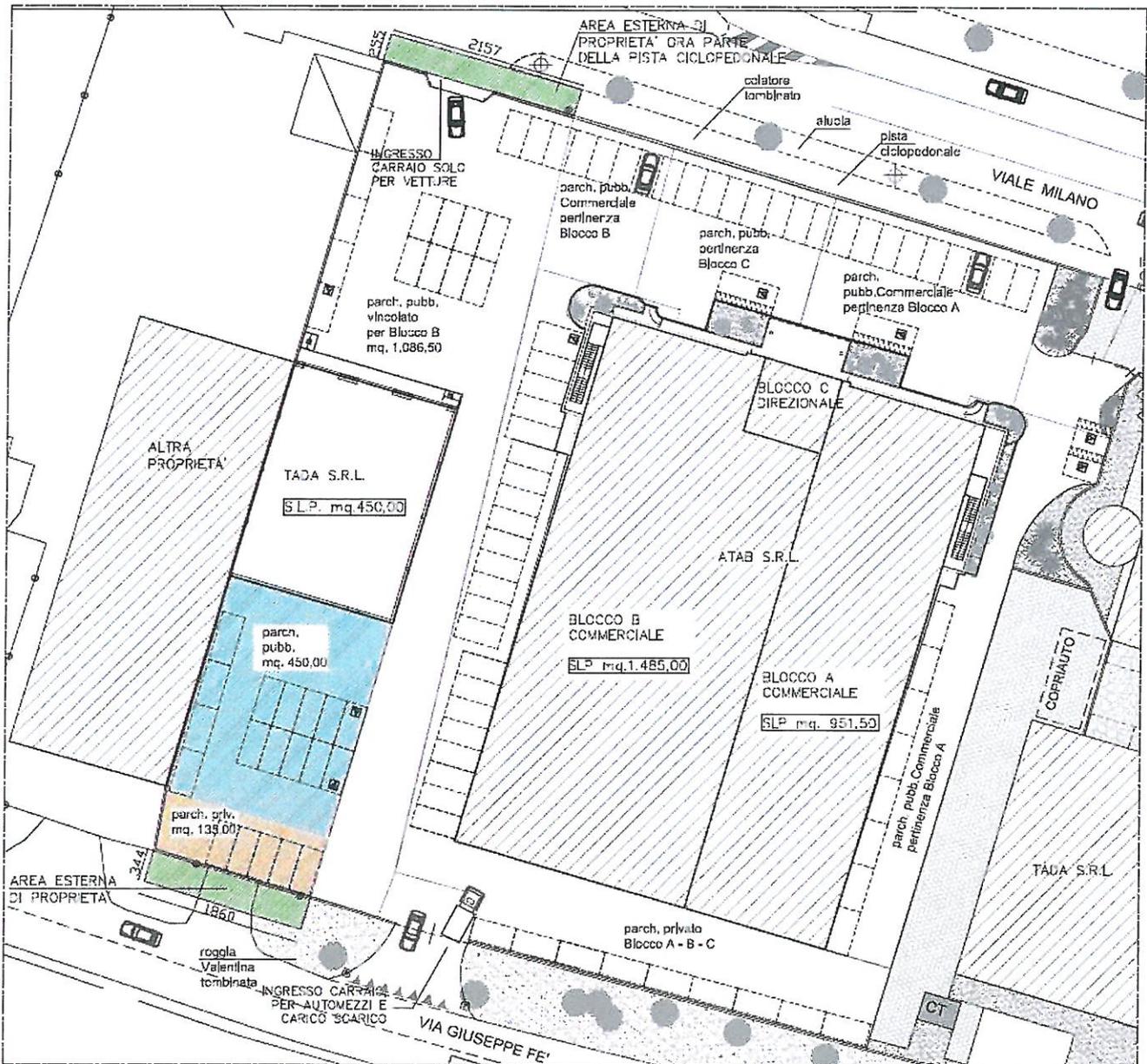
- Rapporto preliminare: deve fornire "le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute e sul patrimonio culturale facendo riferimento ai criteri dell'allegato II della direttiva 2001/42/CE".

Di seguito si riporta il modello metodologico procedurale e organizzativo della verifica di assoggettabilità alla VAS. (rif. DGR 25 luglio 2012, n. 9/3836)

Fase del P/P	Processo P/P	Verifica di assoggettabilità alla VAS
Fase 1 Orientamento	P1.1 Orientamenti iniziali della variante al PdS e al PdR	A1.1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 - Valutazione di incidenza (zps / sic)
	P1.2 Definizione schema operativo della variante	A1.2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti
		A1.3 Rapporto preliminare della proposta di variante e determinazione degli effetti significativi - allegato II, Direttiva 2001/42/CE
	messa a disposizione e pubblicazione su web (trenta giorni) del rapporto preliminare avviso dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web comunicazione della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati	
Decisione	L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, assume la decisione di assoggettare o meno la variante alla valutazione ambientale (entro 45 giorni dalla messa a disposizione) e informazione circa la decisione assunta	

3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto della presente relazione è localizzata ad Ovest del centro abitato lungo la ex *Via Emilia* in un Ambito urbano che, secondo quanto descritto dalle tavole del PdR, è caratterizzato prevalentemente da Tessuto produttivo e residenziale con sporadica, se non inesistente, presenza del Tessuto commerciale.

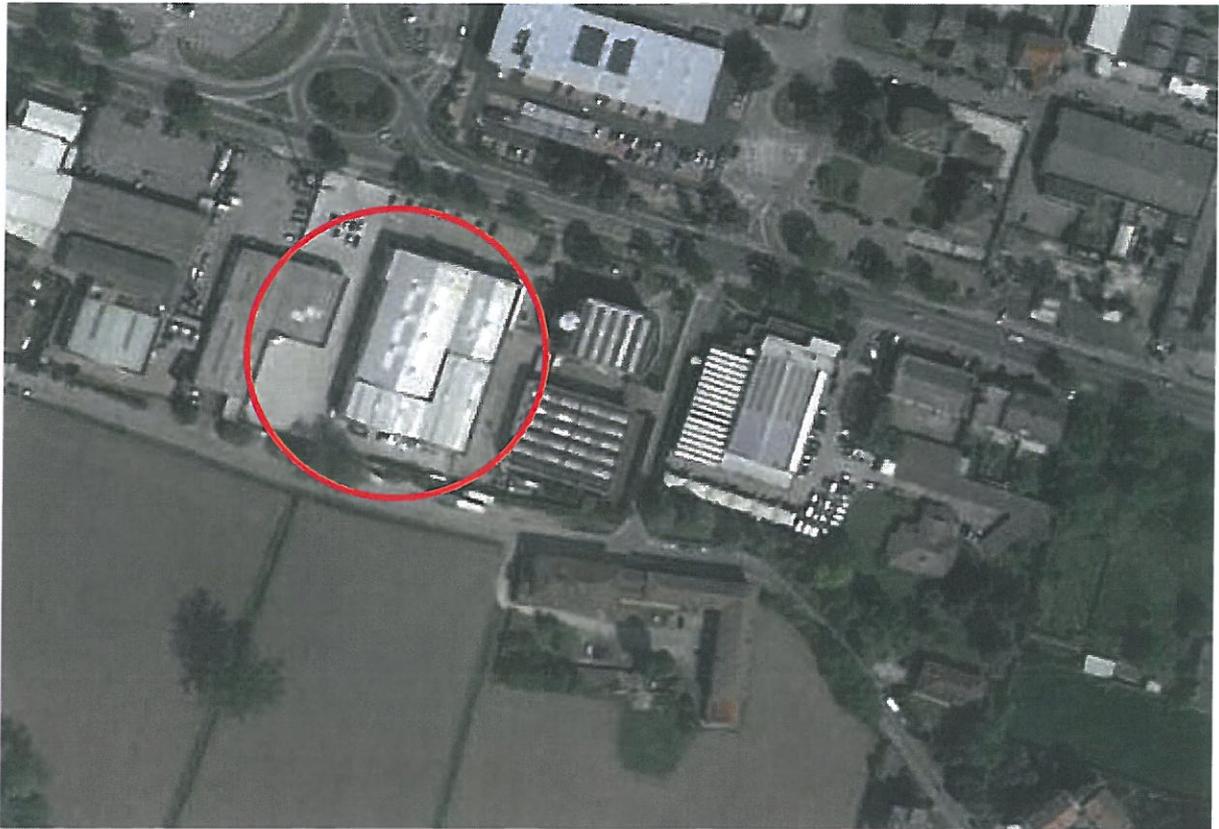


L'area oggetto di PII ha una Superficie Territoriale (St) pari a 1.072,00 mq così suddivisi:

- Superficie coperta 450,00 mq.
- Area di pertinenza 622,00 mq.

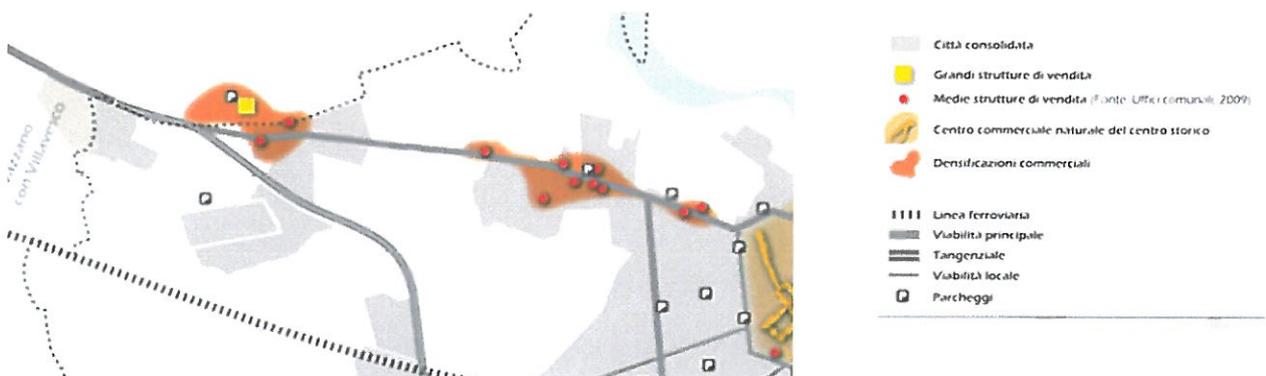
Su tale area insiste un edificio con Slp complessiva di 450,00 mq. da tempo sfitto, con destinazione produttivo/artigianale.

L'area si affaccia su Viale Milano e via Giuseppe Fé.

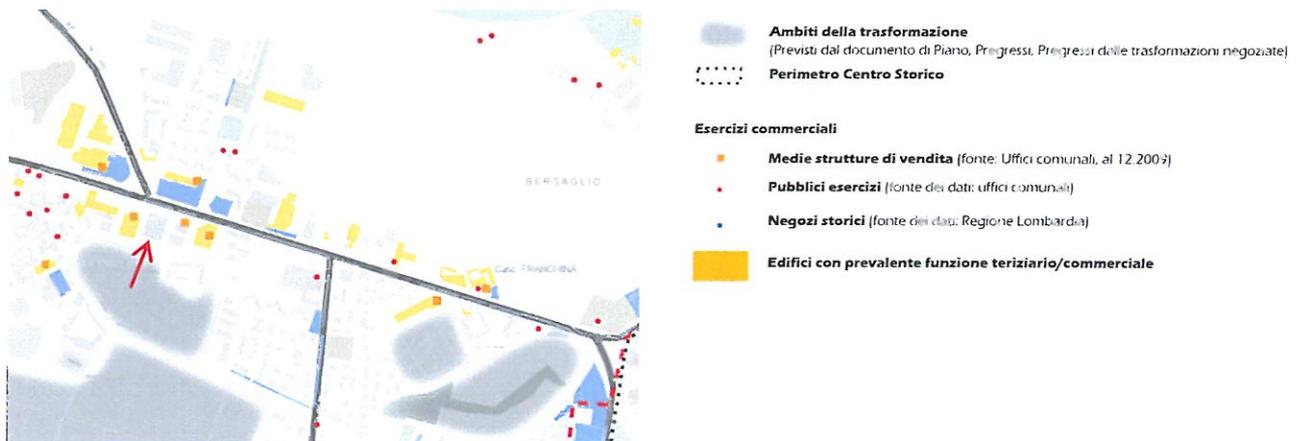


Rispetto a Via Giuseppe Fè, Viale Milano, è uno degli assi urbani principali di scorrimento viabilistico di accesso alla città sul quale si attestano diverse attività produttive e commerciali di medie dimensioni nonché gli ingressi dell'area oggetto di PII.

Come si può osservare nell'immagine sottostante, estrapolata dalla relazione del Documento di Piano del PGT vigente *"Struttura territoriale del commercio"*, lungo Viale Milano si sono insediate attività commerciali di media struttura di vendita in un ambito urbano caratterizzato da densificazione commerciale.



Nell'immagine relativa lo *Scenario Strategico Commerciale*, estrapolata dalla tavola DdP 4.4, viene maggiormente specificato quali sono gli edifici che hanno funzione prevalente terziaria/commerciale; soprattutto nel caso specifico, nell'intorno dell'area di PII.



Strutturalmente Viale Milano è composto da una carreggiata distinta da una corsia per ogni senso di marcia ed in prossimità dell'incrocio con la strada provinciale SP 202 (Lodi-Montanaso), in prossimità dell'area oggetto di PII, diventa doppia corsia di marcia, pur mantenendo il percorso promiscuo ciclopedonale ed all'incrocio semaforizzato con Via Giuseppe Minoia, permette l'attraversamento sull'altro lato del Viale e quindi nell'altro senso di marcia.

Viale Milano è servito da linee di trasporto pubblico urbano ed interurbano, in prossimità dell'ingresso all'area di PII vi è una pensilina d'attesa per l'autobus.

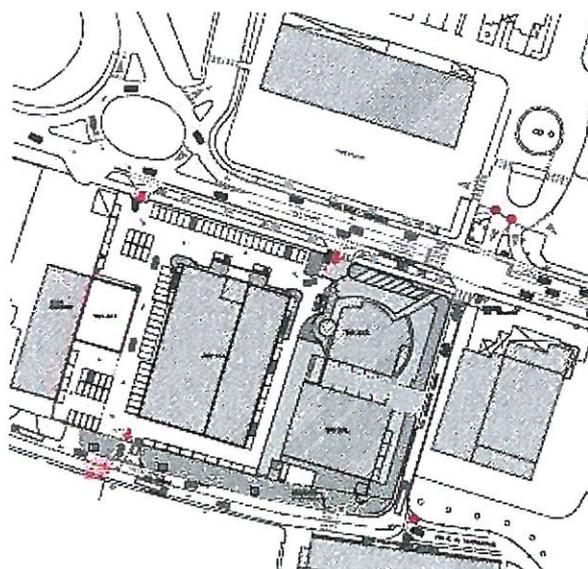
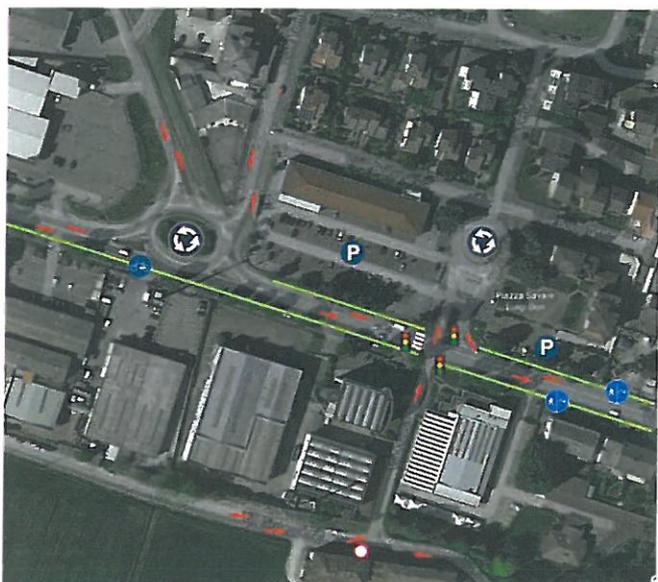


Via Giuseppe Minoia si attea perpendicolarmente a Viale Milano e per mezzo di un incrocio semaforizzato viene regolamentato il flusso veicolare di penetrazione (in senso unico) sul Viale; diversamente Via Giuseppe Fè che è caratterizzata da un'unica carreggiata ma con una corsia a doppio senso di marcia che permette quindi di raggiungere la frazione Torretta/San Gualtiero, con i relativi incroci di immissione su Viale Milano.

Via Giuseppe Minoia e Via Giuseppe Fè sono utilizzate da ciclisti, soprattutto nel periodo estivo, per recarsi al Parco Belgiardino, tant'è che il PGT vigente, nella tavola del PdS 6, riconosce in queste due Vie percorsi spontanei consolidati significativi.

A tale riguardo e per maggior sicurezza subito dopo l'incrocio, all'innesto con Via Giuseppe Fè verrà eseguita della segnaletica orizzontale e verticale, segnalando la possibilità di attraversamento della carreggiata da un lato all'altro, dando collegamento e continuità alla pista ciclopedonale esistente.

L'immagine a sinistra sottostante rappresenta uno schema viabilistico e la regolamentazione della viabilità di Viale Milano quale asse principale di accesso all'area oggetto di PII, a conferma di quanto riportato sulla tavola 04.

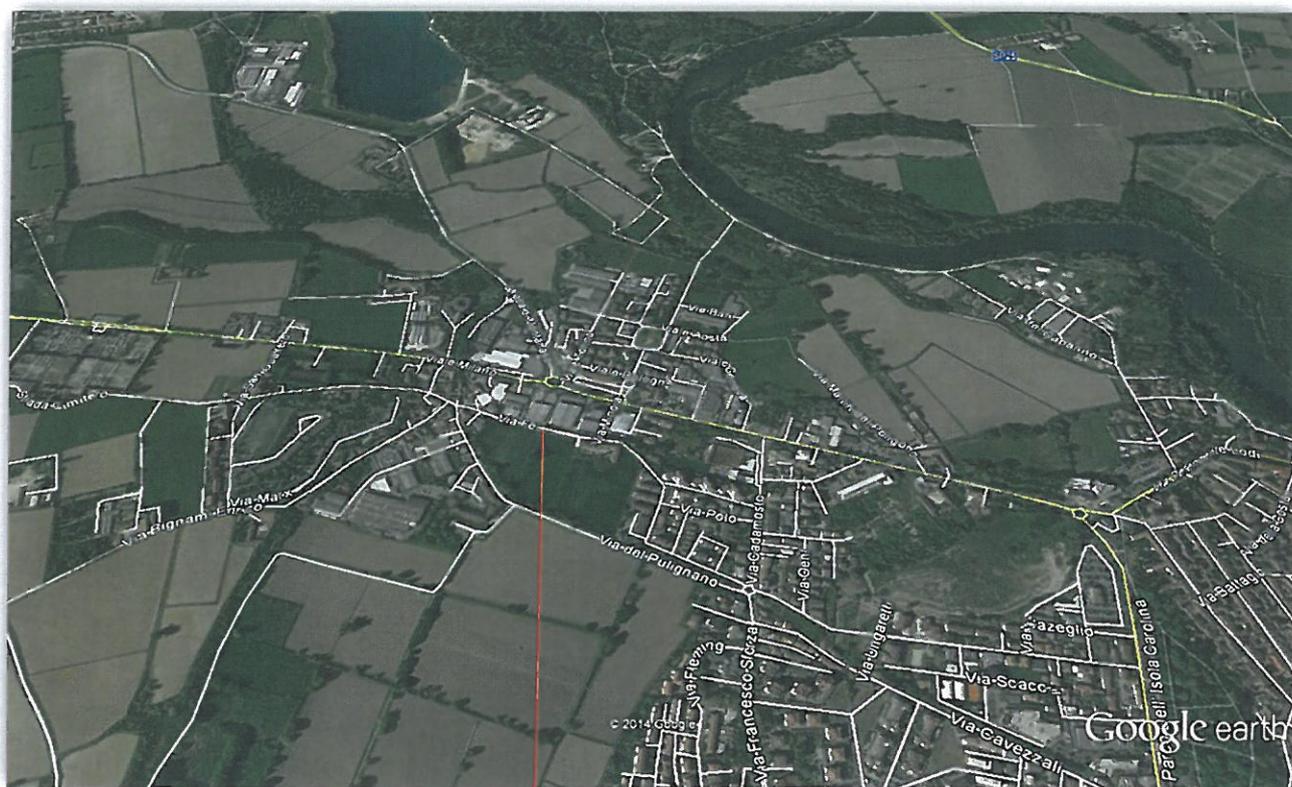


Il traffico lungo Viale Milano è mediamente veloce anche nelle ore di picco.

4 I CONTENUTI DEL P.I.I.

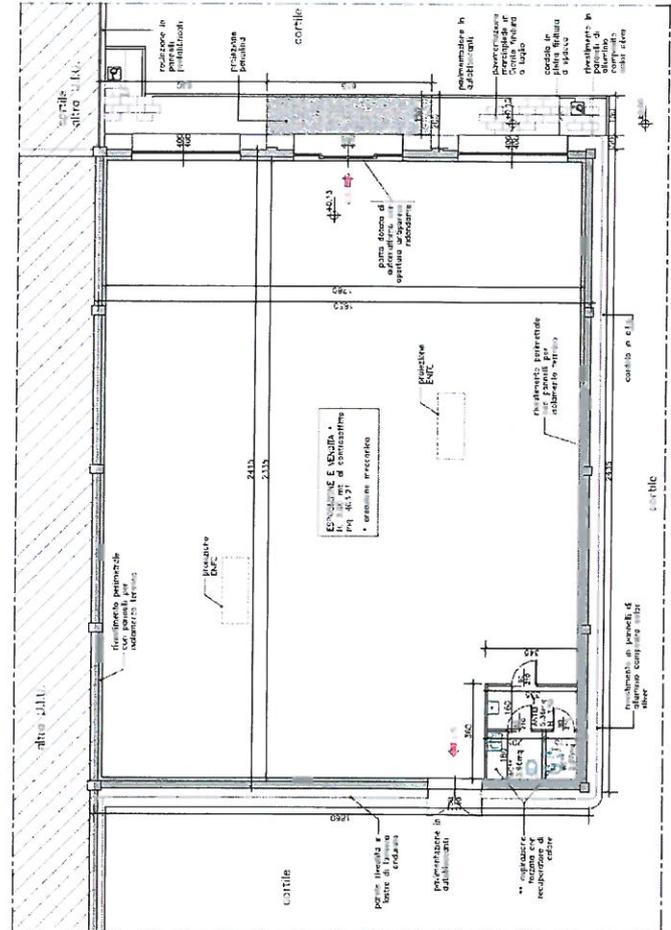
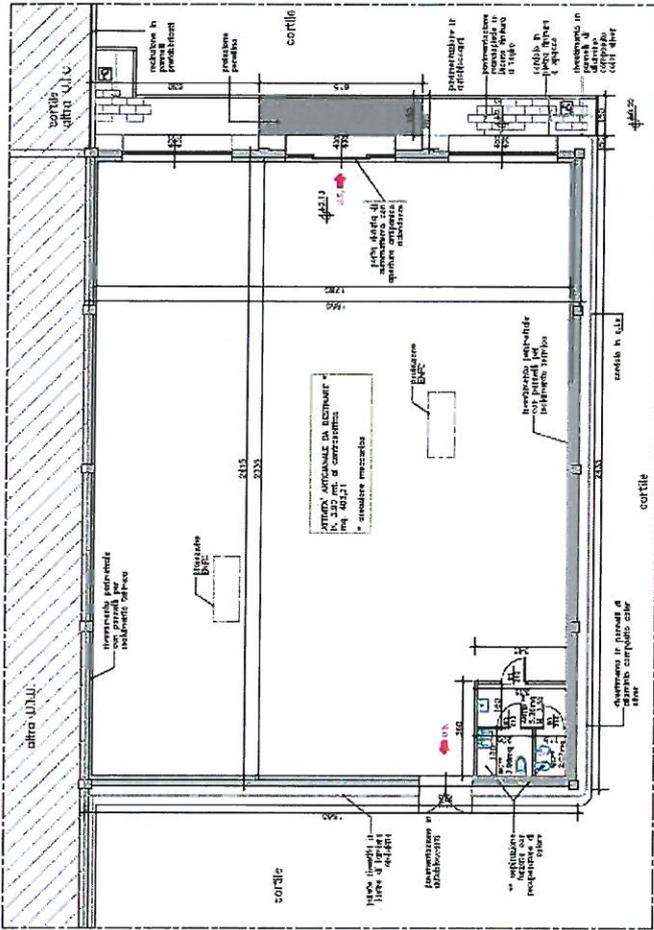
L'area interessata dalla proposta di Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al PGT vigente è localizzata in V.le Milano al civico 81.

Il lotto interessato è costituito da un edificio di Sc 450,00 mq., con destinazione artigianale/produttiva, al momento non occupato, e da un'area pertinenziale di 622,00 mq. per un totale di St 1.072,00 mq.



Il progetto si pone di voler modificare l'attuale destinazione urbanistica "produttiva" dell'immobile in attività "commerciale" per avere così più opportunità di recupero ed inserimento dello stesso sul mercato, senza aumentare la sua superficie di copertura, di pavimento che di volumetria .

Si mira quindi all'ottenimento della possibilità di utilizzare la struttura produttiva/artigianale esistente per inserire una media struttura di vendita con Slp di 450,00 mq. e Sv di 405,00 mq., con i relativi locali accessori e servizi igienici, da destinare prettamente ad attività NON ALIMENTARE.



STATO ATTUALE

■ SLP ARTIGIANALE = 450,00 mq

STATO SUPERFICIA

■ SLP COMMERCIALE = 450,00 mq

GRUPPO FUNZIONALE	TIPOLOGIA DISTRIB.	SLP MQ	SV MQ	H	V MC
GF I b	MS2	450,00	405,00	ESISTENTE	ESISTENTE

Lo schema viabilistico rappresentato per lo stato di fatto non varierà; anzi, l'accesso all'area attuale è stato incrementato con l'accorpamento di un altro accesso esistente che quindi consentirà un più veloce ingresso carraio da Viale Milano e l'unica intersezione d'interesse da Via Giuseppe Minoia è regolamentata.

5 VERIFICA DELLE POSSIBILI INTERFERENZE CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

5.1 Pianificazione regionale

Regione Lombardia promuove e sostiene il razionale sviluppo del settore commerciale secondo il principio della funzionale organizzazione delle aree a servizio del cittadino.

La volontà di mantenere l'esistente e di modificarne solo la destinazione di una parte dell'immobile è una scelta in linea con gli obiettivi di livello regionale legati:

- al disincentivo dell'utilizzo di nuova superficie di vendita ovvero disincentivo al consumo di aree libere minimizzando il consumo di suolo e riqualificazione e recupero di aree compromesse e dismesse in ambiti urbanizzati;
- integrazione dell'attività commerciale con il sistema dei servizi;
- alla localizzazione delle attività commerciali in luoghi serviti da mezzi di trasporto pubblico valorizzando l'accessibilità alle aree commerciali;
- alla vicinanza, a supporto dell'attività, di assi stradali.;
- equilibrio tra le diverse tipologie distributive.¹

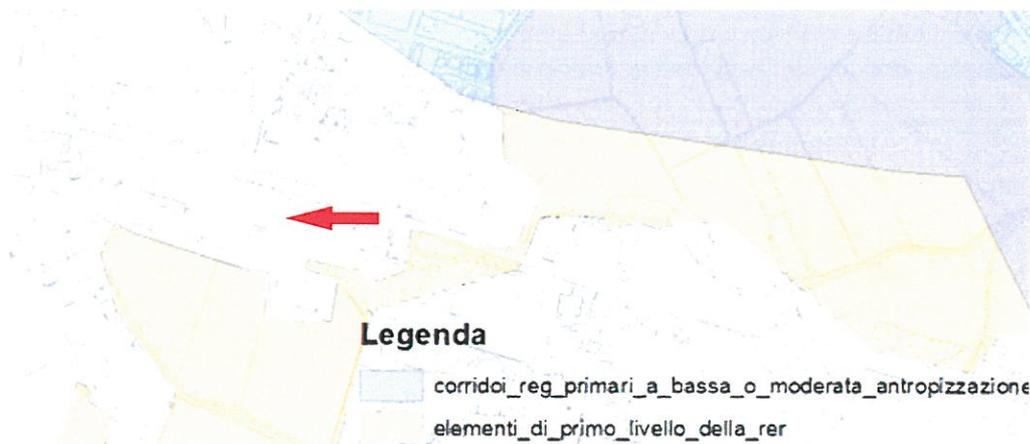
In linea generale non si riscontrano obiettivi ed interventi contrastanti con la programmazione regionale ed in particolare con il Piano Territoriale Regionale (PTR), la Rete Ecologica Regionale (RER) e con la Rete Natura 2000.

Si segnala la prossimità all'Elemento di primo livello della RER².

¹Atti di indirizzo e coordinamento tecnico della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio. *Indirizzi e criteri urbanistici per la pianificazione degli enti locali in materia commerciale.*

²Elaborato grafico.

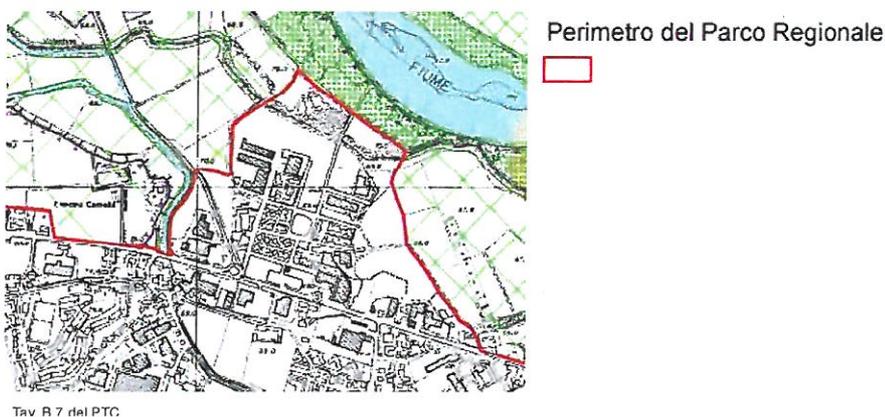
http://www.reti.regione.lombardia.it/cs/Satellite?c=Redazionale_P&childpagename=DG_Reti%2FDetail&cid=1213602021391&pac_kedargs=NoSlotForSitePlan%3Dtrue%26menu-to-render%3D1213602060172&pagename=DG_RSSWrapper



La proposta di PII agisce sul territorio ad una scala molto piccola senza interferire con i macro temi ed obiettivi regionali.

5.2 Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Adda Sud

Stesse considerazioni in merito al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Adda Sud.



Si sottolinea però che la proposta di PII è situata all'interno del Cono panoramico del Ponte dell'Adda che prevede l'obbligo di presentare alla competente Soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualsiasi progetto di costruzione, o di trasformazione, che si voglia erigere nella zona.

Essendo la nostra proposta una modifica non strutturale ma di destinazione d'uso funzionale si ritiene che tale obbligo non sia da considerare.

5.3 Pianificazione Provinciale

5.3.1 PTCP vigente

Il PTCP vigente della provincia di Lodi è caratterizzato da quattro Sistemi:

- fisico naturale;
- rurale;

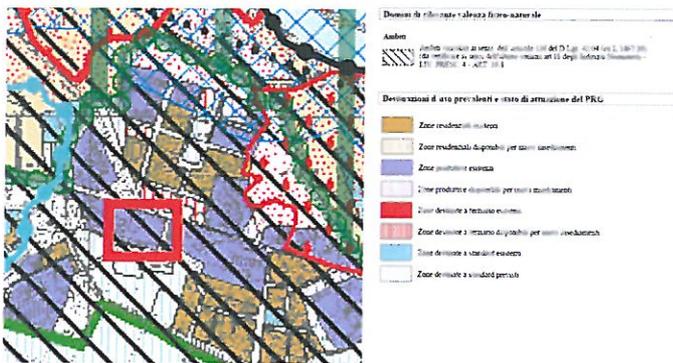
- paesistico e storico-culturale;
- insediativo ed infrastrutturale.

La proposta progettuale è di fatto una modifica della destinazione d'uso dell'esistente (da PTCP produttiva) che non introduce elementi incompatibili e di modifica rispetto ai quattro Sistemi di PTCP tutti riferiti ad una scala territoriale complessiva più ampia rispetto a all'oggetto della proposta di variante.

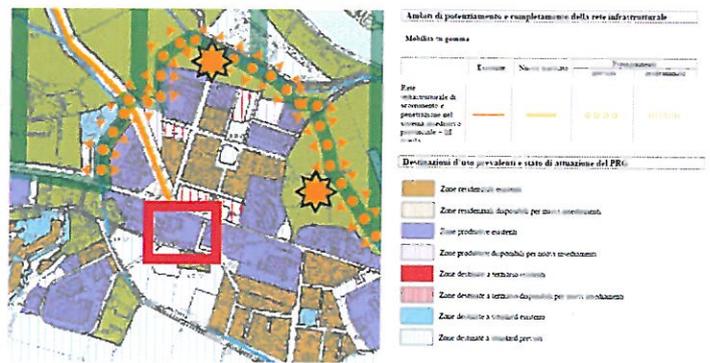
In linea con quanto previsto dal PTCP vigente si contiene il tasso di crescita della superficie di distribuzione rispetto al suolo a valenza agricola adottando la riqualificazione dell'area produttiva inutilizzata attraverso una variazione funzionale dell'edificio di fatto.

Di seguito l'inquadramento dell'area di progetto rispetto i quattro Sistemi.

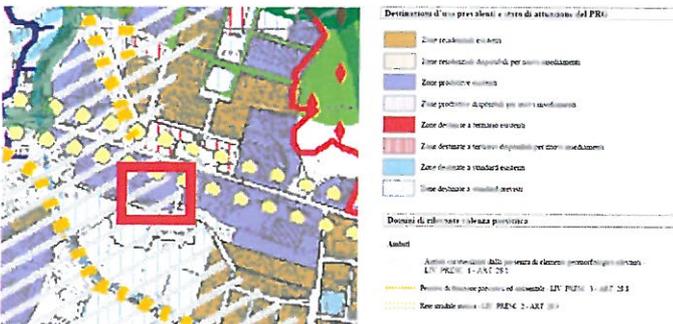
Sistema fisico naturale



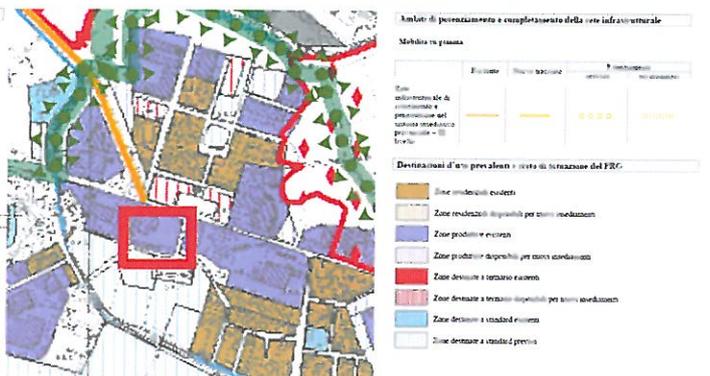
Sistema rurale



Sistema paesistico e storico-culturale



Sistema insediativo ed infrastrutturale



La variante non introduce e non modifica alcun valore dettato dai Sistemi strutturanti il PTCP.

5.4 Pianificazione Comunale

5.4.1 PGT vigente

L'area oggetto di PII è inserita nell'Ambito urbano consolidato così declinato dal PdR "Tessuto per attività produttive interne al tessuto urbano – art. 40".

"Caratteri

Tessuto caratterizzato dalla presenza di manufatti destinati all'attività produttiva, localizzati prevalentemente all'interno del tessuto urbano esistente o ai suoi margini. In questo tessuto il piano orienta le funzioni programmate verso usi artigianali terziari, maggiormente compatibili con l'intorno urbano di riferimento. Con la presentazione di un Programma Integrato di Intervento (PII), (esteso ad un ambito sufficientemente significativo in rapporto alle dimensioni dell'isolato e alle problematiche di compatibilità funzionale), l'Amministrazione Comunale potrà valutare la riconversione funzionale anche verso usi residenziali, sulla base delle necessarie verifiche di impatto ambientale e paesistico.

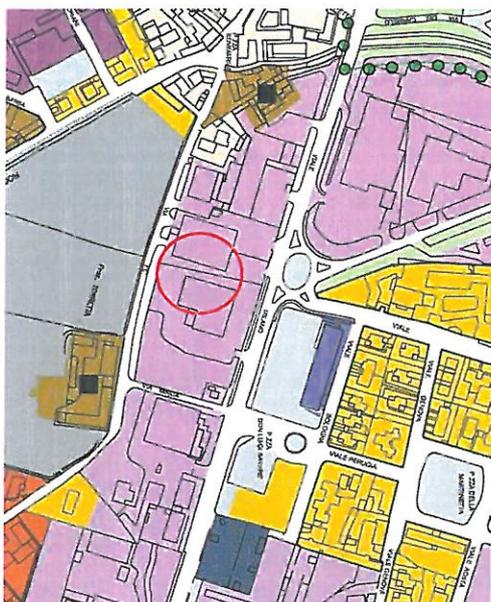
Normativa funzionale (GF non ammessi)

GF I (b, c) (se di nuova realizzazione) GF II GF IV (se immobili di nuova generazione) GF VI

Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi

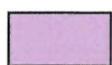
$I_f = 0,5 \text{ mq/mq}$; nel caso di demolizione e ricostruzione, pari alla S_{lp} esistente se superiore a $I_f = 0,5 \text{ mq/mq}$ $I_p = 15\%$ $D_c = 1/2H$ con minimo di mt. 5,00 $D_e = \text{mt } 10,00$ - $A = 2 \text{ alberi}/100 \text{ mq}$ - $Ar = 4 \text{ arbusti}/100 \text{ mq}$ "

Di seguito un estratto grafico del PdR del PGT del Comune di Lodi.



Ambiti urbani consolidati

-  Tessuto aperto ad edifici isolati su lotto a bassa densità - Art. 32
caratterizzato da prevalente destinazione residenziale a bassa densità, con una lottizzazione basata su edificio singoli (villette mono-bifamiliari) isolati su lotto, di altezza variabile tra 1-3 piani, con una discreta dotazione di verde privato.
-  Tessuto per attività terziarie-commerciali-ricettive - Art. 39
caratterizzato da discontinuità morfologiche e tipologiche derivanti dai diversi utilizzi ed epoche di insediamento, generalmente collocate nelle aree periferiche e a ridosso delle infrastrutture di comunicazione viaria.
-  Tessuto a impianto unitario PEEP - Art. 34
caratterizzato dalla progettazione unitaria dei comparti derivanti da PEEP, che presentano un disegno urbanistico generale omogeneo e autonomo rispetto all'intorno. Gli edifici, a prevalente destinazione residenziale, in linea o aggregati a corte e arretrati rispetto al filo stradale, presentano altezze uguali o superiori a 4 piani fuori terra. La dotazione di verde pertinenziale risulta discreta e mediamente superiore rispetto agli altri tessuti urbani.
-  Tessuto per attività terziarie-commerciali-ricettive - Art. 39
caratterizzato da discontinuità morfologiche e tipologiche derivanti dai diversi utilizzi ed epoche di insediamento, generalmente collocate nelle aree periferiche e a ridosso delle infrastrutture di comunicazione viaria.
-  Tessuto per attività produttive interne al tessuto urbano - Art. 40
caratterizzato dalla presenza di capannoni di piccole-medie dimensioni destinati all'attività produttiva e/o artigianale, insediati nei lotti liberi del tessuto residenziale urbano; la presenza di aree permeabili e verdi si presenta scarsa o inesistente. L'insediamento, generalmente, non risulta direttamente connesso alle principali infrastrutture di trasporto.
-  Impianti di distribuzione del carburante - Art. 24
-  Insediamenti rurali di rilevanza paesistica e relativa pertinenza - Art. 51



Tessuto per attività produttive interne al tessuto urbano - Art. 40

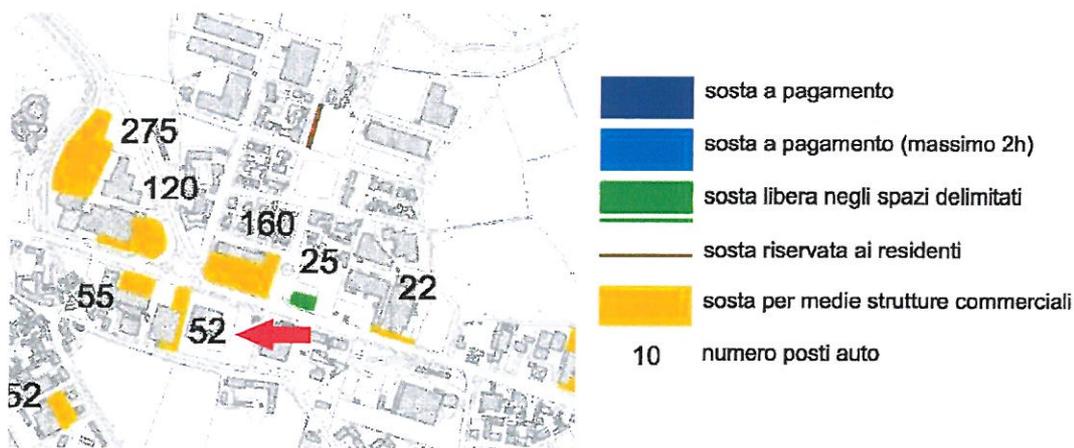
caratterizzato dalla presenza di capannoni di piccole-medie dimensioni destinati all'attività produttiva e/o artigianale, insediati nei lotti liberi del tessuto residenziale urbano; la presenza di aree permeabili e verdi si presenta scarsa o inesistente. L'insediamento, generalmente, non risulta direttamente connesso alle principali infrastrutture di trasporto.

5.4.2 Piano della Mobilità Urbana Piano Generale del Traffico Urbano

Come già indicato nel capitolo relativo all’Inquadramento Territoriale l’area oggetto di PII è prospiciente alla direttrice storica (da PTCP “Rete stradale storica”) denominata Via Emilia, maglia viaria secondaria a livello territoriale (Tav. A del Piano della Mobilità Urbana), sulla quale si riversa un flusso veicolare di ingresso e di uscita dalla città.



Nella classificazione della *rete stradale comunale* acquista valenza primaria.



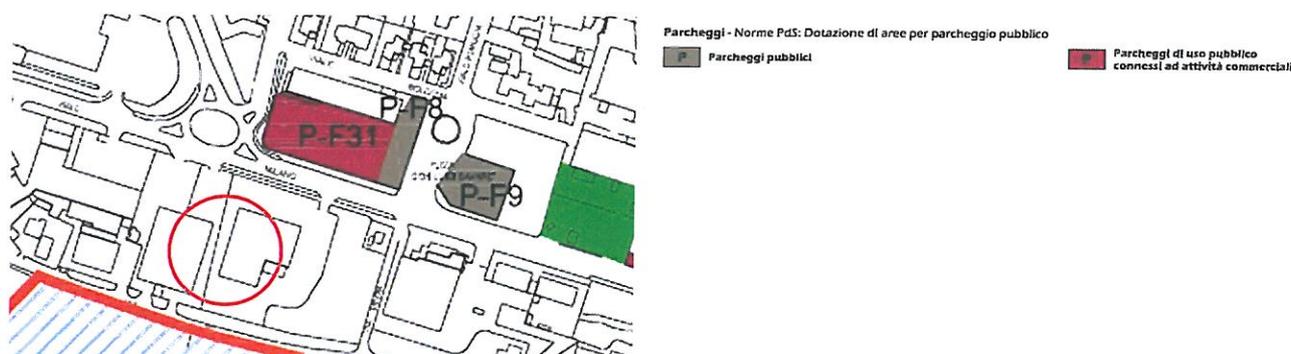
Regolamento della sosta. Situazione esistente. Tav 4_ PUM

Lo stato attuale relativo la sosta, ovvero lo spazio a parcheggio rilevato nella fase analitica del PUM, evidenzia la presenza di diversi parcheggi adibiti alla sosta per medie strutture di vendita commerciali e solo un parcheggio a sosta libera.

Con l’attuazione del PII oggetto della presente si verrebbe a creare uno spazio per la sosta relativo alla media strutture di vendita non alimentare, ovvero un parcheggio ad uso pubblico che però segue gli orari della struttura commerciale.

L’area a parcheggio pubblico con sosta libera non viene recuperata all’interno del PII ma completamente monetizzata.

Si pone l’attenzione sullo Scenario Strategico Commerciale (Tavola DdP 4.4) che, nonostante il recepito da PTCP, evidenzia la presenza di funzioni prevalentemente terziarie/commerciali (medie strutture di vendita) densificate lungo la direttrice Emilia e nello specifico anche in prossimità dell’area oggetto di PII.



Sopra un estratto dal Piano dei Servizi dove si evidenzia lo stato di fatto dei servizi in prossimità dell'area di intervento.

La viabilità generata dalla richiesta di PII non incide sul volume di traffico che già transita lungo la direttrice. Il Piano della Mobilità individua quattro sezioni di indagini in prossimità della direttrice Via Emilia, ovvero conteggi di traffico 2003-2006 ed indagini o/d del 2003 in prossimità del cimitero Maggiore (1), conteggi del 2007 in prossimità dell'intersezione di P.zza Sommariva con Via Giuseppe Fè (20), conteggi di traffico del 2003 in prossimità dell'autolavaggio sulla strada di Montanaso (9) ed indagini o/d e conteggi di traffico del 2003 in prossimità del tribunale di Lodi (8).



Localizzazione delle sezioni di indagini di traffico. Tav. 7a_PUM

I conteggi sono stati effettuati in un giorno feriale (martedì o giovedì) nella fascia di punta del mattino dalle 7.30 alle 9.30. Le indagini o/d a campione sono state effettuate nella stessa fascia oraria.

I flussi rilevati nella sezione 20 che interessano Via Giuseppe Fè sono solo 68 v/h; la maggior criticità in questa sezione è legata alle caratteristiche geometriche della strada in relazione alla tipologia dei veicoli circolanti a fini produttivi e commerciali.

Emerge dalla sezione 1 (tav. 7d del PUM) che il flusso di ingresso alla città è sensibilmente diminuito. Tale risultato può essere imputato alla Tangenziale che ha alleggerito i flussi che circolano sulle strade direttrici di penetrazione, al contrario invece quello di uscita è rimasto pressoché uguale anche se si evidenzia un aumento percentuale vicino al +2%.

Tale dato con segno positivo probabilmente è legato alla densificazione commerciale che negli anni è andata radicandosi e consolidandosi lungo la direttrice Via Emilia.

Rispetto alle rilevazioni del flusso di traffico del 2003 nella sezione 8 si evidenzia un forte flusso in ingresso alla cintura del centro storico (quarto livello 1.337 v/h) al contrario, in uscita dalla cintura, si rileva un flusso

di terzo livello (858 v/h). Se poniamo queste rilevazioni in relazione con il flusso nella sezione 1 del 2007 si può ipotizzare che la sezione 8 abbia subito uno scarico veicolare sia in ingresso che in uscita dalla cintura.

Come già evidenziato nella Relazione Tecnica il traffico complessivo indotto in ingresso ed uscita, calcolato nelle ore di punta delle giornate del venerdì del sabato e domenica³, raggiunge un valore massimo di **57 veicoli (attratti/generati) nel fine settimana**. Si ritiene che tale valore non vada a sovraccaricare l'infrastruttura producendo effetti di congestione; tale considerazione è valevole sia per il traffico leggero che per il traffico pesante già quest'ultimo testato sull'attività produttiva.

Il PUM ha dedicato una sezione del Piano alla qualità dell'aria.

La qualità dell'aria nella Regione Lombardia è costantemente monitorata da una rete fissa di stazioni rispondenti ai criteri del D.Lgs 155/2010.

Secondo la Zonizzazione regionale, definita ai fini della valutazione della qualità dell'aria, Lodi ricade nella zona A "Pianura ad elevata urbanizzazione".

Nella zona A sono compresi anche i seguenti comuni: Boffalora d'Adda, Cornegliano Laudense, Corte Palasio, Lodi Vecchio, Montanaso Lombardo, San Martini in Strada, Tavazzano con Villavesco.

La rete di rilevamento regionale della qualità dell'aria visibile sul sito di ARPA Lombardia evidenzia la presenza di due centraline di rilevazioni fisse nel Comune di Lodi: Viale Vignati e Via Vittime della Violenza.

Ci sono altre centraline fisse installate nella Provincia di Lodi di seguito elencate:

Strumentazione installata nelle centraline fisse

STAZIONI	SO2	PM10*	PM2.5	NO2	CO	O3	BENZENE
Abbadia Cerreto	x	-	-	x	-	x	-
Castiraga	x	-	-	x	-	-	-
Codogno	x	x	-	x	-	-	-
Lodi	x	x	x	x	x	-	x
Melegnano (MI)	x	-	-	x	x	-	-
Montanaso	x	x	-	x	-	x	-
S. Giuliano (MI)	x	-	-	x	x	-	-
S. Rocco al Porto	-	x	-	x	x	-	-
Tavazzano	x	x	-	x	-	-	-

* Pm2.5 è funzionante ma non è attiva la trasmissione on line dei dati (questa sarà disponibile al termine della ristrutturazione attualmente in corso)⁴

In prossimità dell'area oggetto di PII non ci sono stazioni fisse di tipo "Traffico" ovvero dove il livello di inquinamento è influenzato prevalentemente da emissioni da traffico.

Le stazione più prossima sono quella di Montanaso ma è di tipo "Industriale" a circa 2,500 km e quella di Via Vignati di tipo "Traffico" a circa 1,600 km in linea d'aria.

³ DGR del 20 dicembre 2013 – n. X/1193 "Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla d.c.r. 12 novembre 2013 n. X/187 'Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale"

⁴ http://ita.arpalombardia.it/ITA/dipartimenti/lodi/lo_qaria.asp

Stazione di rilevamento

Montanaso



Stazione: Montanaso
 Località: Montanaso Lombardo
 Indirizzo: SP 202
 Inquinanti: NO2 O3 PM10

Gli inquinanti monitorati 03 luglio 2015

I dati riportati sono da considerarsi incerti fino alla loro validazione da parte del competente Centro Regionale per il Monitoraggio della Qualità dell'Aria. I valori limite di PM2.5 e benzene fanno riferimento ad un periodo medio di valutazione annuale.

PM10	29 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ media giornaliera	Valore limite 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
NO2 Biossido di Azoto	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ massimo giornaliero	Valore limite 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ Soglia di allarme 400 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
O3 Ozono	184 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ massimo giornaliero	Soglia di informazione 180 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ Soglia di allarme 240 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ Consulta l'informazione

Stazione di rilevamento

Lodi via Vignati



Stazione: Lodi via Vignati
 Località: Lodi
 Indirizzo: viale Vignati
 Inquinanti: Benzene CO NO1 PM10 PM2.5 SO2

Gli inquinanti monitorati 03 luglio 2015

I dati riportati sono da considerarsi incerti fino alla loro validazione da parte del competente Centro Regionale per il Monitoraggio della Qualità dell'Aria. I valori limite di PM2.5 e benzene fanno riferimento ad un periodo medio di valutazione annuale.

PM10	n.d. media giornaliera	Valore limite 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM2.5	n.d. media giornaliera	
NO2 Biossido di Azoto	37 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ massimo giornaliero	Valore limite 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ Soglia di allarme 400 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
SO2 Biossido di Zolfo	<5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ media giornaliera	Valore limite 125 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ Soglia di allarme 500 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
CO Monossido di Carbonio	0.6 mg/m^3 max media mobile 8h giornaliera	Valore limite 10 mg/m^3
Benzene Benzene	<1.0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ media giornaliera	

Secondo quanto richiamato nel Rapporto Ambientale della VAS del PGT di Lodi la qualità dell'aria è l'unica emergenza ambientale. Il pericolo è dettato dalla situazione critica e cronica di due inquinanti: PM₁₀ e Ozono.

Anche l'analisi del 2013 di ARPA ha evidenziato che l'ozono ed il particolato fine sono emergenze ambientali; il superamento del limite consentito testimonia l'emergenza. Tale condizione si evince dalle immagini sottostanti.⁵

Concentrazioni medie annue del PM10 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$ nelle stazioni dei capoluoghi lombardi

Anno	Milano		Monza		Como	Bergamo		Brescia		Lodi		Varese	
	Juvare Pascal	Verziere	Senato	Machiavelli	Parco	Como	Meucci	Garibaldi	Brotto	Villaggio Sereno	Vignati	S.Alberto	Copelli
2002	58	59				44	50		51		50		
2003	53	53				44	54		51		52		
2004	51	50				40	48		50		55		29
2005	55	50				45	45		49		59		38
2006	56	52		53		46	45		50	55	59		34
2007	52	50		51		41	45		42	49	50		31
2008	45	42	46	42		37	40		38	45	45		23
2009	46	44	45	45		35	36	37	40	42	42	52	28
2010	37	41	41	40		31	34	37	39	40	35	35	31
2011	47	50	50	47		35	39	41	42	45	42	38	35
2012	45	42	45	42		32	35	44	41	40	40	35	32
2013	50	35	38	38	39	28	29	35	35	39	38	32	28
2014	36	35	34	35	34	25	26	32	30	35	35	37	25

Numero di giorni con media giornaliera superiore a $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ del PM10 nelle stazioni dei capoluoghi lombardi

Anno	Milano		Monza		Como	Bergamo		Brescia		Lodi		Varese	
	Juvare Pascal	Verziere	Senato	Machiavelli	Parco	Como	Meucci	Garibaldi	BS Brotto	Villaggio Sereno	Vignati	S.Alberto	Copelli
2002	165	150				99	125		101		125		
2003	149	151				102	112		118		137		
2004	130	135				92	127		138		124		19
2005	152	144				122	111		135		168		78
2006	149	139		145		102	90		123	146	162		56
2007	132	125		130		94	110		94	125	156		56
2008	104	78	111	89		75	75		77	97	91		21
2009	106	105	104	106		67	61	72	92	102	94	45	46
2010	77	85	85	92		42	38	72	89	89	74	57	45
2011	122	132	131	121		76	86	99	105	115	96	90	69
2012	107	94	97	96		58	65	98	94	106	98	61	56
2013	80	67	81	76	68	52	50	69	71	83	72	56	42
2014	68	55	61	55	69	27	34	56	44	50	64	71	27

5.4.3 Piano di zonizzazione acustica

Il Piano di zonizzazione acustica del Comune di Lodi è stato approvato con delibera del C.C nel 2011.

La prioritaria finalità del Piano è quella di tutelare il cittadino rispetto a fenomeni di inquinamento acustico stabilendo i limiti massimi di esposizione al rumore in ambienti abitativi e nell'ambiente esterno.

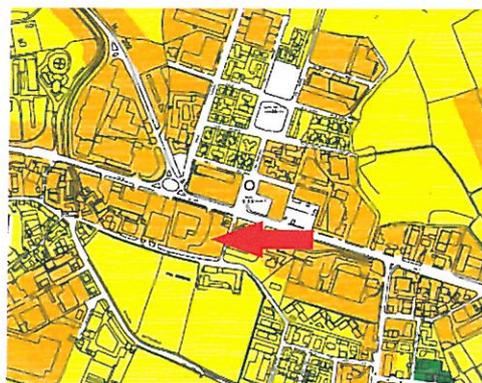
La Tavola A del Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale identifica l'area oggetto di PII nella IV Classe "Area di intensa attività umana" ovvero ⁶

⁵

<http://www2.arpalombardia.it/sites/QAria/layouts/15/QAria/Inquinanti.aspx?page=PM10PM25&title=PM10%20e%20PM2.5>

⁶ Regione Lombardia Deliberazione 12 Luglio 2002, n. VII/9776 (BurL 15 Luglio 2002 n. 29)

"Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali; le aree con limitata presenza di piccole industrie. "

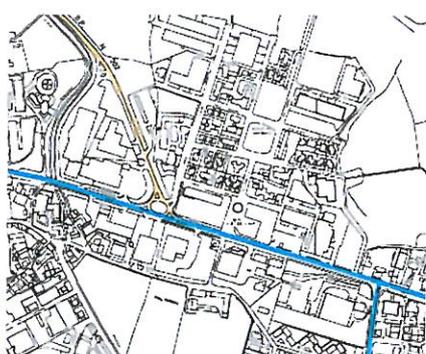


Legenda

Classi e limiti assoluti di immissione	Limiti diurni (06:00-22:00)	Limiti notturni (22:00-06:00)
Classe I Aree particolarmente protette	50 dB (A)	40 dB (A)
Classe II Aree prevalentemente residenziali	55 dB (A)	45 dB (A)
Classe III Aree di tipo misto	60 dB (A)	50 dB (A)
Classe IV Aree di intensa attività umana	65 dB (A)	55 dB (A)
Classe V Aree prevalentemente industriali	70 dB (A)	60 dB (A)
Classe VI Aree esclusivamente industriali	70 dB (A)	70 dB (A)

La Tavola C "Classificazione infrastrutturale stradali e ferroviarie" identifica la direttrice Viale Milano come infrastruttura di scorrimento di tipo D.

Limiti acustici e fasce di pertinenza delle strade esistenti e assimilabili



TIPO DI STRADA	SOTTOTIPI A FINI ACUSTICI	AMPIEZZA FASCIA DI PERTINENZA ACUSTICA (m.)	LIMITI (Leq - dB(A))			
			Scuole*, ospedali, case di cura e di riposo		Altri ricettori	
			diurno	notturno	diurno	notturno
A Autostrada		100 (fascia A)			70	60
		150 (fascia B)	50	40	65	55
B Extraurb. principale		100 (fascia A)			70	60
		150 (fascia B)	50	40	65	55
C Extraurb. secondaria	Ca a carreggiate separate	100 (fascia A)			70	60
		150 (fascia B)	50	40	65	55
	Cb tutte le altre strade extraurb.	100 (fascia A)			70	60
		50 (fascia B)	50	40	65	55
D Urbana di scorrimento	Da a carreggiate separate e interquartiere	100			70	60
		100	50	40	65	55
	Db tutte le altre strade urbane di scorrimento	100	50	40	65	55
E Urbana di quartiere		30	50	40	60	50
F Urbana di quartiere		30	50	40	60	50

È evidente che allo stato di fatto, ovvero con l'area oggetto di PII inutilizzata e con destinazione funzionale commerciale/produttiva, l'unica principale fonte di rumore presente nell'Ambito di PII è quella generata dal traffico veicolare. Nello stato di progetto, quindi con destinazione d'uso commerciale non alimentare, non si vanno a generare nuove fonti di rumore rispetto alla situazione attuale: l'impatto acustico generato dal flusso veicolare indotto non comporterà alterazioni rispetto allo stato di fatto.

Azioni di mitigazione del principale inquinante acustico sono suggerite dal PUM con l'introduzione di "Isole ambientali"; questi strumenti mirano al recupero della vivibilità degli spazi urbani al fine della riduzione del volume di traffico e della velocità veicolare (si veda anche Il Rapporto Ambientale del Documento di Piano del PGT di Lodi "Principali Obiettivi del Documento di Piano" Sistema Infrastrutturale)

Non a caso il PUM ha previsto interventi di questo tipo nella zona Torretta dove c'è una commistione fra ambiti produttivi (prevalentemente commerciali) e residenziali.

Lo stesso Piano di Risanamento acustico ha identificato Viale Milano quale infrastruttura parte di un sistema che genera criticità. Il Piano non ha seguito misurazioni lungo la direttrice e non sono stati riconosciuti ricettori sensibili in prossimità dell'area oggetto di PII, i ricettori più prossimi sono la Scuola Elementare e Statale in Via della Calca che distano in linea d'aria circa 650 mt.

6 Prima Sintesi

Dall'analisi fino a qui fatta sugli strumenti pianificatori di livello sovracomunale e comunale emerge che:

- non si riscontrano obiettivi ed interventi contrastanti con la programmazione regionale ed in particolare con il Piano Territoriale Regionale (PTR) e la Rete Ecologica Regionale (RER);
- non si riscontrano obiettivi ed interventi contrastanti con il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Adda Sud
- non si introducono elementi di incompatibilità vs i Sistemi strutturanti il PTCP;
- non si riscontrano nelle vicinanze siti della Rete Natura 2000 (SIC E ZPS)
- non si prevedono effetti gravosi impattanti sul volume di traffico, sulla qualità dell'aria e sull'aumento del peso insediativo (anche se il cambio di destinazione d'uso funzionale è considerato rilevante perché si passa da una funzione all'altra);
- non si riscontra la vicinanza di linee di elettrodotti e/o sistemi fissi di radio base e radiotelevisivi.

	PII IN VARIANTE AL PdR
BREVE DESCRIZIONE	Variante al PdR. Cambio di destinazione d'uso da produttivo/commerciale a commerciale. Si mantiene la struttura esistente senza modificare la sagoma esterna dell'edificio.
FATTORI DI INTERESSE AMBIENTALE PRESENTI	Vicinanza al Parco Adda Sud. L'area è collocata all'interno del Cono panoramico del Ponte dell'Adda.
VINCOLI AMBIENTALI ED URBABISTICI	Prossimità all'area esondabile a rischio elevato e vicinanza al limite esterno della Fascia C del PAI. Falda mediamente elevata (< 1,5m)
EFFETTI ATTESI	Consolidamento della vocazione commerciale lungo la direttrice Emilia. Riqualificazione dell'area inutilizzata. Impiego delle monetizzazione a favore di servizi con ricadute nell'ambito.
INTERAZIONI POTENZIALI CON CRITICITA' DI FATTO	Nessuna

7 VALUTAZIONE DELLA MATRICE AMBIENTALE E TERRITORIALE

Si passa a definire nel dettaglio le potenziali ricadute ambientali, predisposte in conformità alle indicazioni contenute nel "Allegato II – Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di cui all'art. 3 della Direttiva 2001/42/CE" di cui alla citata DCRL n. VIII/351/2007

L'analisi della varie componenti saranno valutate secondo i seguenti parametri:

- impatto nullo o non significativo: se l'azione della variante non genera alcun impatto sulla componente esaminata, oppure origina ricadute non rilevabili in misura significativa;
- impatto presente ma mitigabile: se l'azione della variante genera impatti teoricamente negativi che possono, però, essere ridotti o annullati attraverso l'adozione di specifiche azioni di mitigazione;
- impatto negativo: se l'azione della variante genera criticità o svantaggi non mitigabili;
- impatto positivo: se l'azione della variante produce effetti positivi in rapporto alla componente esaminata.

7.1 Acque superficiali e sotterranee

La variante non introduce cambiamenti che interferiscono sul reticolo idrico minore di competenza comunale presente in prossimità dell'area oggetto di PII (Roggia Valentina tombinata che lambisce l'area oggetto di PII lungo Via Giuseppe Fè, Roggia Gissara e Roggia Gaetana).

L'impatto può considerarsi non significativo

7.2 Flora, fauna e rete ecologica

La variante non determina consumo di suolo, non è interessata da aree SIC e ZPS, da aree RER e corridoi regionali, non prevede nuove edificazioni in aree sensibili o paesaggisticamente sensibili.

L'impatto può considerarsi non significativo

7.3 Rumore

La variante non introduce attività incompatibili con la Classe IV del Piano di Zonizzazione Acustica sopra citata.

Il rumore prodotto dal flusso veicolare derivante dalla nuova destinazione commerciale non modificherà lo scenario già valutato ed approvato con la destinazione produttiva.

La destinazione produttiva, prima della dismissione, trattava:

- rifornimento alimentare per la fornitura di Distributori automatici di caffè, snack e bibite;
- attività di manutenzione dei mezzi distributori;
- uffici.

L'impatto può considerarsi non significativo.

7.4 Aria

Sono ritenute negative le azioni che incrementano le fonti di inquinamento e che quindi aumentano l'esposizione della popolazione alle stesse.

Come già accennato l'aumento del peso insediativo è limitato pertanto ne consegue che l'aumento del flusso veicolare non introduce variazioni sostanziali sulla qualità dell'aria rispetto lo stato di fatto.

L'impatto può considerarsi non significativo.

7.5 Suolo

Considerando la relativa vicinanza al Fiume Adda, la *permeabilità alta del suolo* e la fattibilità geologica con *consistenti limitazioni* la variante oggetto della presente relazione non comporta consumo di suolo perché si riusa la struttura edilizia esistente, non prevede la realizzazione di locali interrati/seminterrati, non prevede nessun impatto sulla falda dettato da scarti di lavorazione perché non presenti, non prevede dispersioni meteoriche e le acque nere sono convogliate nel ciclo fognario esistente.

L'impatto può considerarsi non significativo.

7.6 Consumo di suolo

Non si prevede consumo di suolo.

L'impatto può considerarsi non significativo.

7.7 Mobilità

Il sistema della mobilità legata all'ambito di variante è complesso e ben strutturato.

L'accessibilità all'area è data da mezzi privati, mezzi di trasporto pubblico urbani ed interurbani e dalla possibilità di raggiungere il sito attraverso percorsi ciclo-pedonali.

Per le ragioni che si sono già dette precedentemente relative al flusso veicolare indotto ed al peso insediativo non si ritiene che la variante influenzi il sistema della mobilità di fatto.

Il Piano dei Servizi prevede un adeguamento legato alla frequenza della linea 1 Olmo-S.Grato al fine di integrare le frazioni rispetto alla fruibilità dei servizi del centro urbano. Ne consegue un aumento di corse urbane e quindi di accessibilità, che si ripercuote positivamente sulle attività adiacenti al percorso della linea 1. È inoltre prevista una nuova Linea 7 Massena-Ospedale-Via Milano.

L'impatto può considerarsi non significativo.

7.8 Paesaggio

La variante non introduce modifiche strutturali ed estetiche rispetto allo stato di fatto che possano influenzare il paesaggio.

Il cambio di destinazione d'uso consente di riutilizzare un edificio il cui stato attuale è in disuso.

L'impatto può considerarsi positivo.

7.9 *Economia locale*

L'effetto indotto di carattere occupazionale che la variante produce sul territorio locale è da considerarsi positiva e migliorativa del sistema economico locale senza conseguenze negative sul sistema territoriale locale.

L'impatto può considerarsi positivo.

7.10 *Sistema dei servizi*

La dotazione di servizi esistenti e programmati che interessano il territorio locale è un importante fattore che determina la qualità della vita. Il cambio di destinazione d'uso NON crea nuova dotazione di servizi pubblici (in questo caso parcheggi pubblici) perché è stata concessa la monetizzazione degli stessi.

Rispetto allo stato di fatto NON si determina una ipotesi peggiorativa legata alla dotazione di servizi, il PdS NON PREVEDE nuovi parcheggi pubblici nell'Ambito di variante e la dotazione in termini quantitativi *"..soddisfa i parametri prescritti per le attività commerciali di medie dimensioni e per le aree industriali."*⁷

L'impatto può considerarsi non significativo.

COMPONENTI DEL SISTEMA TERRITORIALE	AZIONI DELLA TRASFORMAZIONE
Acque superficiali e sotterranee	NS
Flora, fauna e rete ecologica	NS
Rumore	NS
Aria	NS
Suolo	NS
Consumo di suolo	NS
Mobilità	NS
Paesaggio	P
Economia locale	P
Sistema dei servizi	NS

P: IMPATTO POSITIVO

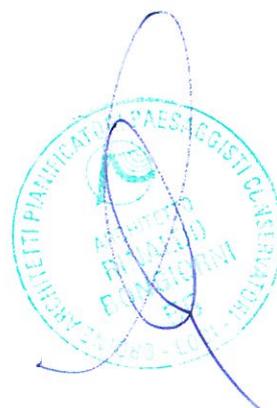
N:NEGATIVO

NS: IMPATTO NULLO O NON SIGNIFICATIVO

NM:IMPATTO NEGATIVO MITIGABILE

Sulla base delle informazioni acquisite dalla pianificazione sovracomunale, locale e dalla pianificazione settoriale si ritiene di poter affermare che in linea generale l'impatto generato della variante del PdR per mezzo di PII sia da considerarsi non significativo.

⁷ Piano dei Servizi di Lodi. Relazione



P.I.I per cambio di destinazione d'uso
immobile in V.le Milano n.81, Lodi
in variante al PGT

13 novembre 2017

Studio ai fini della Valutazione di Incidenza
Ecologica sui siti Natura 2000

- SIC IT2090006 Spiagge fluviali di Boffalora
- SIC IT2090007 Lanca di Soltarico

ai sensi del D.P.R. 357/97 s.m.i. dal D.P.R. 120/2003 - rif. D.G.R. 8 agosto 2003 n. VIII/14106

a cura di
Giovanna Fontana

Giovanna Fontana



il proponente

landmarkstudio

via santa tranca 29 piacenza
www.landmarkstudio.it
giovanna fontana +39 338 7061708

TADA srl
Viale Milano, 71
26900 Lodi (Lo)

Dott. Arch. Rinaldo Bongiorno
Via IV Novembre, 21- 26900 Lodi

Indice

PREMESSA

1	INTRODUZIONE	2
1.1	La variante oggetto del presente studio.....	2
1.2	Presupposti normativi dello studio di incidenza	2
1.3	Fonti consultate	3
2	INQUADRAMENTO DELL'AREA DI PII IN VARIANTE AL PDR.....	4
2.1	Localizzazione dell'area	4
2.2	Le previsioni territoriali ed urbanistiche sull'area.....	6
2.3	Quadro di riferimento ambientale per la variante	8
3	CONSISTENZA DELLA VARIANTE AL PDR.....	10
3.1	Finalità e motivazioni della proposta di PII in variante	10
3.2	Gli interventi di PII	10
3.2.1	<i>La viabilità' del PII</i>	12
3.3	La variante alla normativa di Piano delle Regole vigente indotta dal PII	13
3.3.1	<i>Variante normativa</i>	13
4	L'AREA INTERESSATA DALLA VARIANTE.....	14
4.1	Le aree interessate dal PII in variante al PdR	14
4.1.1	<i>Lo stato attuale</i>	14
4.1.2	<i>Fattori di attenzione ambientale</i>	15
4.2	Relazioni dell'area con le reti ecologiche ed ambientali	20
4.3	Relazioni con la Rete Natura 2000	21
4.3.1	<i>I siti coinvolti: importanza e vulnerabilità'</i>	22
	SIC IT2090006 Spiagge fluviali di Boffalora	22
	SIC IT2090007 Lanca di Soltarico	25
5	LE INTERFERENZE INDOTTE DALLA VARIANTE AL PDR SUL SISTEMA AMBIENTALE IN RELAZIONE A RETE NATURA 2000.....	27
5.1	L'incidenza della variante al PdR	27
5.1.1	<i>Effetti attesi dalla variante al Piano delle Regole</i>	27
5.1.2	<i>Indicazioni di eventuali specifiche mitigazione</i>	27
5.2	Congruità dell'intervento rispetto alle norme gestionali previste per i Siti e la RER	28
5.2.1	<i>Congruità dell'intervento rispetto al Piano di Gestione dei due SIC</i>	28
5.2.2	<i>Congruità dell'intervento rispetto alle indicazioni della RER</i>	28
5.3	Verifica degli indicatori di monitoraggio	28

PREMESSA

Il presente rapporto costituisce studio ai fini della valutazione ecologica del PII in variante al PGT di Lodi, relativa al cambio di funzione di immobile da produttiva/artigianale a commerciale per medie struttura (tipologia distributiva di II livello - sup. vendita tra 400 e 800 m2).

Il PII è presentato dal proprietario dell'immobile TADA srl, proprietario dell'intero comparto nel quale l'immobile è inserito, riqualificato a commerciale in tempi recenti, sempre attraverso lo strumento del PII.

Nel percorso di Verifica di assoggettabilità a VAS della variante al Piano delle Regole indotta dal PII, si ritiene appropriato predisporre Studio ai fini della Valutazione di Incidenza Ecologica, in riferimento agli atti della giunta, LR n. 12 del in vigore dal 06.08.2011 e successiva comunicazione *Istruzioni per la pianificazione locale della RER* del febbraio 2012, in quanto il PGT di Lodi non è mai stato assoggettato a valutazione di incidenza sui Siti Natura 2000 ricadenti nei comuni limitrofi.

I comuni di Boffalora e San Martino in Strada, comuni contermini a Lodi, sono interessati territorialmente dai siti:

- **SIC IT2090006 'Spiagge fluviali di Boffalora'**; situato lungo l'Adda, a monte della città di Lodi, oltre 3 Km in linea d'aria dall'area di PII;
- **SIC IT2090007 'Lanca di Soltarico'**, situato lungo l'Adda, a valle della città di Lodi, a circa 6 km in linea d'aria dall'area di PII. Il sito ricade quasi nei comuni di San Martino in Strada e Corte Palasio confinanti con Lodi, e di Cavenago d'Adda.

I siti sono in elenco nell'Allegato B alla D.G.R 18/07/2007 n. 8/5119; per entrambi è stato approvato il Piano di Gestione dall'Ente Gestore, il Parco Adda Sud.

Con riferimento alle norme regionali ed alle raccomandazioni della DG Ambiente Regionale, lo studio prende in considerazione le modifiche a tutti gli atti di PGT, conseguenti alla variante in esame.

In riferimento al percorso logico della valutazione d'incidenza delineato nella guida metodologica *"Assessment of plans and projects significantly affecting Natura 2000 sites. Methodological guidance on the provisions of Article 6 (3) and (4) of the Habitats Directive 92/43/EEC"* redatto dalla Oxford Brookes University per conto della Commissione Europea DG Ambiente, con il presente studio si intende fornire tutti gli elementi per il **livello di valutazione preliminare** (Fase I del percorso di analisi).

1 INTRODUZIONE

1.1 La variante oggetto del presente studio

Oggetto dello studio svolto è la variante al Piano delle Regole del PGT del Comune di Lodi, approvato 2011, e variato negli anni successivi; la variante consiste nel cambio di destinazione d'uso da produttivo/artigianale a commerciale di un immobile sito in lotto di 1.072,00 m² ricadente in Ambito Urbano Consolidato come *Tessuto per attività produttive interne al tessuto urbano - art. 40* del Piano delle Regole.

La variante al Piano, che riguarda solo la normativa, consiste nella **ammissione del gruppo funzionale GF I Commercio - b. medie strutture di vendita**: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e fino 2.500 mq, di nuova realizzazione, oggi non ammesso se di nuova realizzazione dall'art.40.

1.2 Presupposti normativi dello studio di incidenza

L'Unione Europea ha recepito i principi internazionali in merito alla conservazione della natura, emanando alcune direttive tra cui le più significative in materia di biodiversità sono:

- la Direttiva 79/409/CEE (Direttiva "Uccelli"), che sancisce la conservazione di tutte le specie di uccelli selvatici europei, delle loro uova, dei nidi e degli habitat e prevede l'istituzione delle Zone a Protezione Speciale (ZPS) per il raggiungimento di tali obiettivi. Le misure prevedono da una parte l'individuazione di una serie di azioni per la conservazione di numerose specie di uccelli indicate nei relativi allegati e dall'altra l'individuazione, da parte degli Stati membri dell'UE, di aree destinate alla conservazione di tali specie, le Zone di Protezione Speciale (ZPS);
- la Direttiva 92/43/CEE (Direttiva "Habitat"), che rappresenta la normativa di recepimento a livello europeo della Convenzione sulla Biodiversità di Rio de Janeiro ed ha l'obiettivo di salvaguardare la biodiversità attraverso la conservazione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica nel territorio europeo. Essa fornisce elenchi di habitat naturali (allegato I) e di specie animali e vegetali (allegato II) di interesse comunitario e si propone l'obiettivo di costruire, per la loro tutela, una rete di zone speciali di conservazione. In un primo momento gli Stati Membri sono chiamati ad effettuare una ricognizione sul loro territorio circa la presenza e lo stato di conservazione di tali specie ed habitat, indicando quindi una serie di siti. La Commissione Europea designa, quindi, tra i siti proposti e con riferimento alle diverse regioni biogeografiche, i Siti di Importanza Comunitaria (SIC). Gli Stati Membri istituiscono, entro i siti designati, Zone Speciali di Conservazione, in cui siano applicate misure di gestione atte a mantenere un soddisfacente stato di conservazione della specie e degli habitat presenti.

La Direttiva "Habitat" introduce all'articolo 6, comma 3, la procedura di "Valutazione di Incidenza" con lo scopo di salvaguardare l'integrità dei siti attraverso l'esame delle interferenze di piani e progetti non direttamente connessi alla conservazione degli habitat e delle specie per cui essi sono stati individuati, ma in grado di condizionarne l'equilibrio ambientale.

Con DPR 8 settembre 1997 n. 357 (successivamente modificato dal DPR 12 marzo 2003 n. 120), lo Stato Italiano ha emanato il Regolamento di recepimento ed attuazione della Direttiva Habitat, assegnando alle regioni il compito di definire specifici indirizzi, in materia di Rete Natura 2000 e di Valutazione di Incidenza, per il proprio territorio di competenza.

In base all'art. 6 del DPR 120/2003, comma 1, sono da sottoporre a Valutazione di Incidenza (comma 3), tutti i Piani, Programmi e Progetti non direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti in un sito Natura 2000, ma che possono avere incidenze significative sul sito stesso, singolarmente o congiuntamente ad altri interventi.

La Regione Lombardia con la D.G.R. 8 Agosto 2003 N. 7/14106 individua i soggetti gestori, definisce le modalità procedurali per l'applicazione della valutazione di incidenza e fornisce i contenuti minimi dello studio per la valutazione d'incidenza di Piani, Programmi e Progetti sui SIC e SIC (Tabella 1.1), presenti nel territorio regionale.

Con D.G.R. 15 ottobre 2004 N. 7/19018, la Regione Lombardia stabilisce che, nel caso il Piano, Programma o Progetto in analisi interessi ambiti in cui si evidenzino una sovrapposizione di ZPS con SIC o SIC, lo Studio di Incidenza sia unico.

La LR 12/11 del 04.08.2011, modificando la LR 86/83, indica come raccordare la procedura di VAS della pianificazione di livello comunale con la procedura di Valutazione di Incidenza.

Si ribadisce che, in riferimento al percorso logico della valutazione d'incidenza delineato nella guida metodologica "*Assessment of plans and projects significantly affecting Natura 2000 sites. Methodological guidance on the provisions of Article 6 (3) and (4) of the Habitats Directive 92/43/EEC*" redatto dalla Oxford Brookes University per conto della Commissione Europea DG Ambiente, con il presente studio si intende fornire tutti gli elementi per il **livello di valutazione preliminare** (Fase I del percorso di analisi).

1.3 Fonti consultate

Ai fini del presente studio sono stati consultati:

- gli elaborati di VAS di PGT 2011
- studi specialistici svolti ai fini del PGT 2011
- studi specialistici svolti ai fini della valutazione del PII in variante
- Rapporto Ambientale Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS del PII in variante al PdR., ottobre 2017
- PTC del Parco Regionale Adda Sud Variante generale approvata con d.g.r. n. 1195/2013, modificata con d.g.r. 25 luglio 2016 - n. X/5472
- Piani di Gestione dei Siti Natura 2000 coinvolti - <http://www.parcoaddasud.it/portale/it/piani-di-gestione>
- Formulare Standard dei siti scaricati dal sito del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare (<http://www.minambiente.it/pagina/schede-e-cartografie> - ftp://ftp.minambiente.it/PNM/Natura2000/TrasmissioneCE_2015/schede_mappe/):

2 INQUADRAMENTO DELL'AREA DI PII IN VARIANTE AL PDR

2.1 Localizzazione dell'area

L'area di PII si trova lungo Viale Milano, la direttrice storica verso Milano, che oggi porta dal centro storico della città alla tangenziale a nord, in corrispondenza della rotonda di innesto della Strada per Montanaso (SP202).

Il contesto in questo tratto è abbastanza tipico di edificazione artigianali/produttivi e commerciali lungo le strade di collegamento con nuclei abitati minori, in questo caso località Torretta e San Grato, oltre il Cimitero Monumentale di Lodi.

Nel tessuto originariamente produttivo/artigianale, negli ultimi anni sono comparse strutture commerciali, sia alimentari che non, nuove come Lidl o in sostituzione di attività artigianali, come Tigotà nell'immobile a lato dell'immobile nel PII in oggetto.

L'area non è interessata da corsi del reticolo lodigiano, nè da elementi ambientali di interesse e/o formazioni vegetali.

In figura 2.1 l'area oggetto di studio è localizzata su larga scala, individuata da punto rosso; in figura 2.2 sono indicate le superfici interessate dal progetto di PII.

Figura 2.1 – Localizzazione territoriale dell'area interessata dal PII su immagine satellitare (da Google 2017) a vasta scala

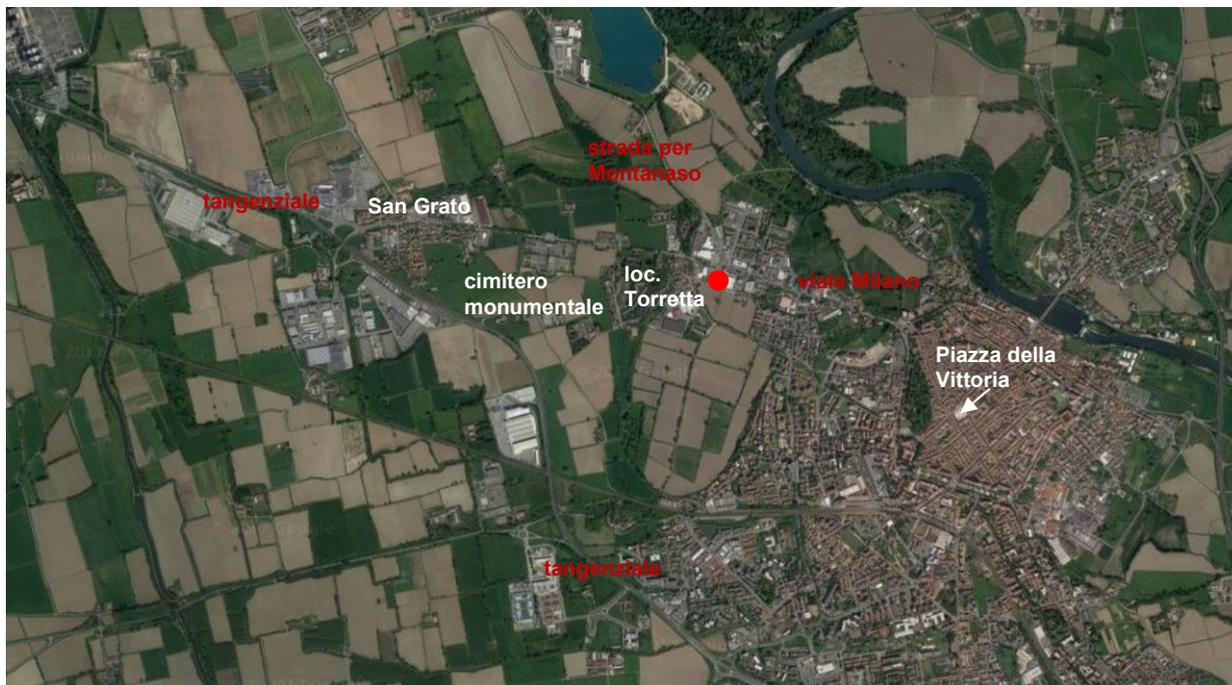
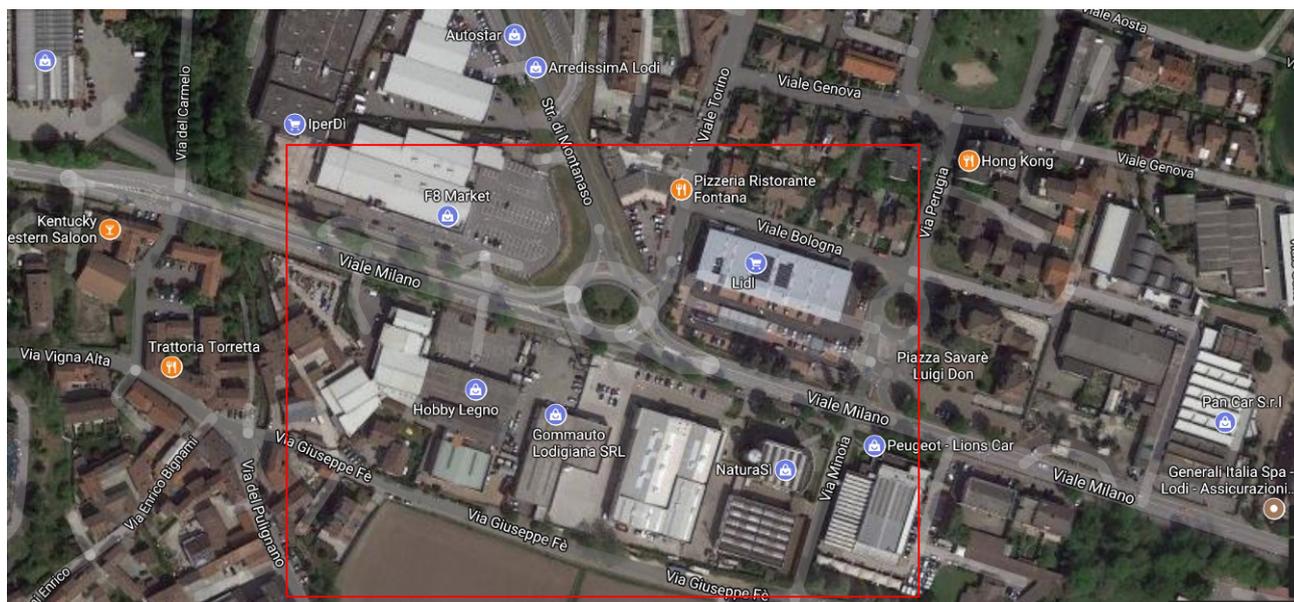


Figura 2.2 – Individuazione dell'area interessata dal PII su immagine satellitare a scala locale (da Google 2017)



2.2 Le previsioni territoriali ed urbanistiche sull'area

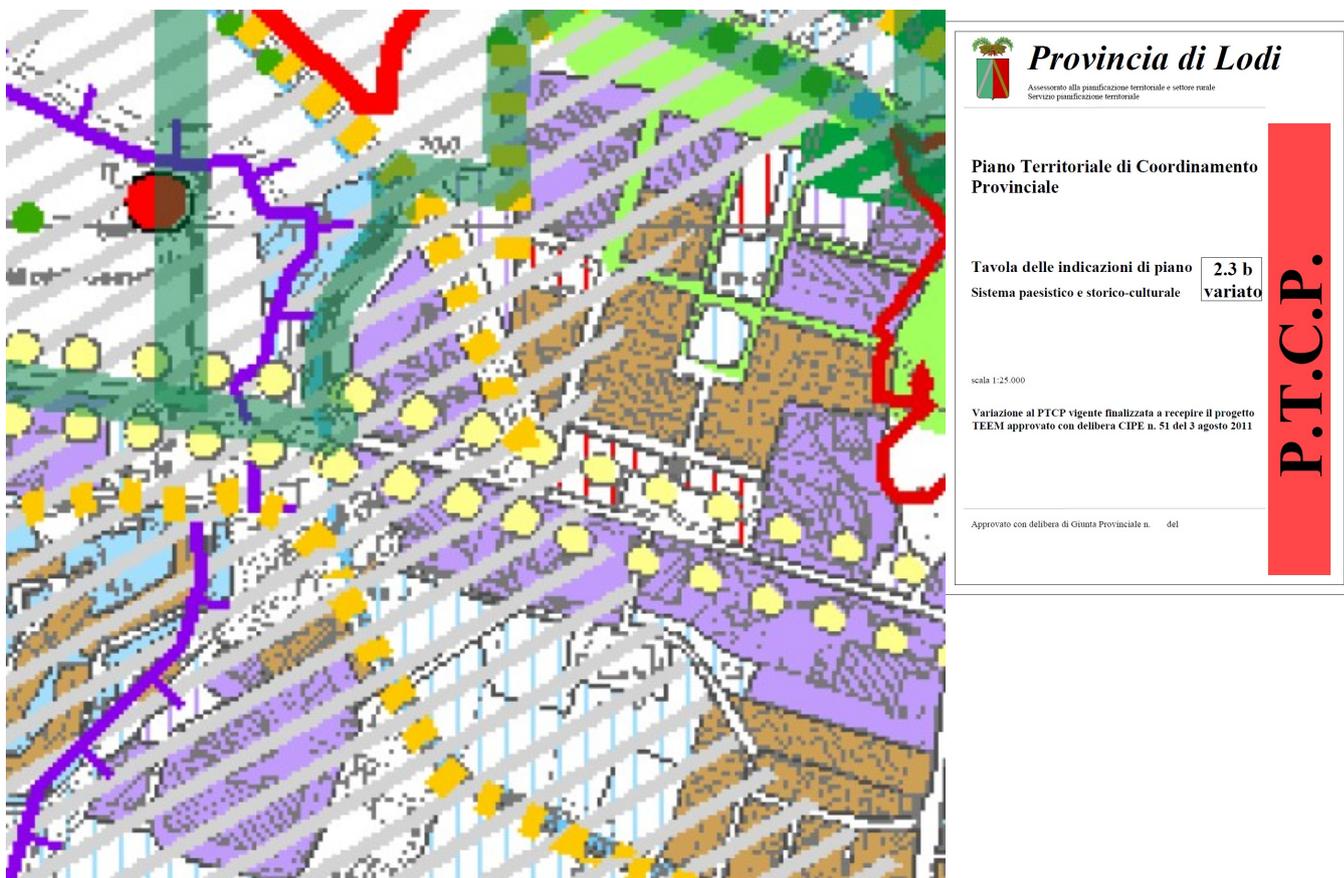
L'area interessata dalla Variante alla NTA del solo Piano delle Regole non ricade all'interno né in prossimità di aree protette e di siti della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS). Risulta esterna al perimetro del Parco Regionale Adda Sud, confermato dalla Variante Generale al PTC (Tav. B07) approvata con d.g.r. n. 1195/2013, poi modificata con d.g.r. 25 luglio 2016 - n. X/5472.

PTCP di Lodi

Nelle tavole di PTCP Lodi vigente 2003, variato 2011 e di PTCP Lodi adottato 2009, l'area è indicata come zona produttiva esistente.

Nessuna criticità viene indicata; unico elemento nell'intorno è la viabilità di interesse storico e/o ambientale indicata nel Sistema Paesistico e Storico-culturale; di seguito si riporta stralcio della tavola di piano, come variato nel 2014 in relazione alla TEEM; dalla tavola di possono cogliere le relazioni tra l'area di PII e la rete della viabilità storica di Viale Milano ed dei percorsi di fruizione paesaggistico-ambientale che interessano la Strada per Montanaso verso nord e la Via del Pulignano che corre a sud. I beni architettonici rilevati nel piano non presentano relazioni di intervisibilità con l'area di PII.

Stralcio di tav. 2.3 b di PTCP vigente relativo all'area di PII con stralcio della legenda



●●●●●●●● Percorsi di fruizione paesistica ed ambientale - LIV. PRESC. 3 - ART. 28.8

○●●●●●●● Rete stradale storica - LIV. PRESC. 2 - ART. 28.9

- Beni storico architettonici localizzati in ambito extra-urbano vincolati ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/04 e Beni individuati dal Piano Territoriale Paesistico Regionale - LIV. PRESC. 4 - ART. 28.13

PGT di LODI VIGENTE

La Legge Regionale 12/2005 stabilisce che il Piano di Governo del Territorio (PGT) sia articolato in 3 atti (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole).

Sono state esaminate le tavole del PGT vigente (approvato 2011, e variato negli anni successivi) relative all'area in esame. Nello Scenario Strategico Commerciale della tavola DdP4.4, Viale Milano risulta già di fatto un asse a prevalenza commerciale.

Di seguito si riportano le indicazioni/previsioni del piano per l'area di PII della tavola della Rete Ecologica locale e di Piano delle Regole, ritenute di interesse ai fini della valutazione di incidenza ecologica.

Tavola di PGT	Previsione per l'area PII	Stralcio cartografico
<p>DdP 4.3 RETE ECOLOGICA LOCALE</p>	<p>L'area, che ricade nella città consolidata, non interessa direttamente alcun elemento della rete ecologica.</p> <p>Le alberature lungo Viale Milano sono indicate come filari alberati nel sistema ambientale.</p>	 <ul style="list-style-type: none">  percorsi ciclopedonali esistenti  filari alberati  cessioni pubbliche degli ambiti di trasformazione  città consolidata  cascine <p>concentrazioni fondiarie degli ambiti di trasformazione</p> <ul style="list-style-type: none">  a prevalente carattere residenziale
<p>PdR_7_nord</p>	<p>L'area è tra gli ambiti urbani consolidati:</p> <p>tessuto per attività produttive interne al tessuto urbano, normate dall'art. 40 NTA di PdR</p> <p>articolo oggetto di variante per il solo PII</p>	 <p> Tessuto per attività produttive interne al tessuto urbano - Art. 40 caratterizzato dalla presenza di capannoni di piccole-medie dimensioni destinati all'attività produttiva e/o artigianale, insediati nei lotti liberi del tessuto residenziale urbano; la presenza di aree permeabili e verdi si presenta scarsa o inesistente. L'insediamento, generalmente, non risulta direttamente connesso alle principali infrastrutture di trasporto.</p>

2.3 Quadro di riferimento ambientale per la variante

Come quadro di riferimento ambientale del medio-alto lodigiano si riprende quello definito nel processo di VAS del PTCP adeguamento 2009.

In quella sede il territorio è stato analizzato riconoscendo nove Unità Territoriali (suddivise in sub unità) sulla base di caratteristiche invarianti, quali la geomorfologia del territorio, e diversi usi del territorio, legati alla cultura, all'economia e agli assetti sociali di determinate epoche storiche. La delimitazione delle U.T. per la VAS tiene conto quindi delle caratteristiche fisiche, biologiche e culturali (d'uso) e del tipo di eterogeneità che queste determinano nel paesaggio: eterogeneità nei tipi di elementi prodotti, nelle loro dimensioni, forme e modalità di aggregazione. La variazione del tipo di eterogeneità segnala un cambiamento dei caratteri del paesaggio, individuando le zone di confine tra U.T. diverse. Tali caratteri vengono descritti con indicatori (descrittori strutturali), che sono proposti quali strumenti per il controllo delle trasformazioni del sistema paesistico-ambientale, dal momento che ogni trasformazione nel territorio, determina modifiche nei caratteri strutturali del paesaggio.

Il territorio comunale di Lodi interessa tre UT:

UT4_ *Unità periurbana di Lodi*, a ridosso della quale ricade l'area di PII;

UT5b_ *Unità dei fontanili*

UT6a_ *Unità fluviale dell'Adda*

Come dato di sintesi si riporta la descrizioni delle UT4 e UT 6.

U.T. 4: Unità periurbana di Lodi

Sono compresi i territori dei comuni di: Lodi, San Martino in Strada

Caratterizzazione:

Il macroambito presenta una doppia natura: rurale nella parte sud e ovest, urbana per la parte più nord, dove è localizzata la città di Lodi (centro storico, città consolidata e periferia). La tangenziale di Lodi segna il margine di questo cambiamento di paesaggio.

Si segnala la presenza di sparse aree industriali, lungo le principali infrastrutture, SS 9 via Emilia e Tangenziale di Lodi, che rischiano di svilupparsi e diventare insediamenti lineari che sfruttano l'effetto vetrina.

U.T. 6 (a, b, c, d): Unità fluviale dell'Adda

Sono compresi i territori dei comuni di: Abbadia Cerreto, Bertonico, Camairago, Castiglione d'Adda, Cavenago d'Adda, Corte Palasio, Galgagnano, Lodi, Montanaso Lombardo.

Caratterizzazione:

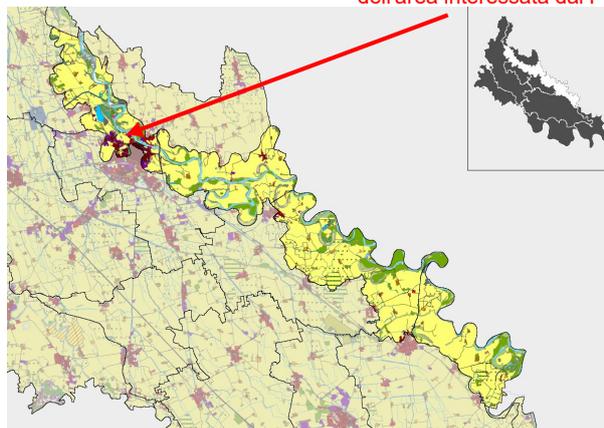
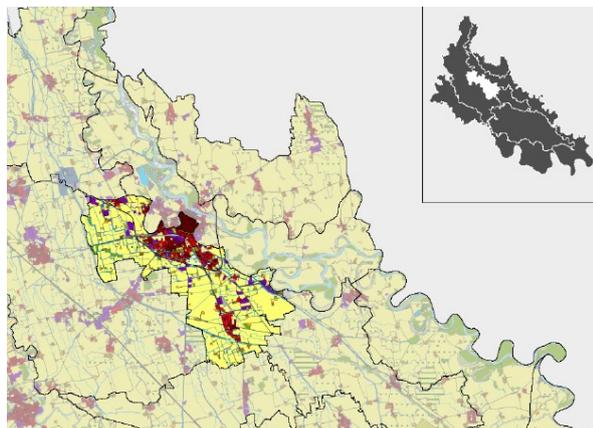
Tutto il macroambito è caratterizzato dal corso meadreggiante del fiume Adda e rientra nella parte di territorio tutelata dal parco regionale Adda Sud. Tra le U.T. si differenzia il 6a che è quello che presenta maggiore eterogeneità, contiene tutta la parte bassa della città di Lodi, l'enorme bacino artificiale a supporto dell'attività della centrale termoelettrica di Tavazzano e alcune cave. Tra gli elementi naturali presenti si va dai boschi di latifoglie (Bosco del Belgiardino), alla vegetazione dei greti, arbustiva e dei cespuglietti, e arbustiva arborea di ambiente ripariale, al seminativo semplice e arborato.

Gli altri U.T. sono più simili tra loro.

L'area in studio ricade nell'UT 6a, che si allunga sino a comprendere l'area del Pulignano, a cavallo della UT4, della quale di fatto assume le caratteristiche.

Dall'elaborato di VAS del PTCP _ Rapporto Ambientale parte III – UT 4 e UT 6

localizzazione indicativa
dell'area interessata dal PII



Dal quadro degli indici ecologici (descrittori strutturali) per l'UT4, con giudizio sul trend dal 1999 al 2007, risulta un quadro generale nel quale il territorio lodigiano a ridosso delle maggiori infrastrutture viarie di collegamento con Milano presenta valori di indici ecologici bassi, in particolare per la frammentazione, con valori critici per il rischio di sprawl .

I valori di indici ecologici tra i migliori della provincia sono riportati oltre Adda, con una tendenza al miglioramento dal 1999 al 2007, tranne per lo sprawl, più legato alla realtà di piccoli nuclei edificati nella campagna come da tradizione rurale, che al fenomeno di effettiva dispersione urbana.

Il quadro degli indicatori è stato esaminato al fine di descrivere l'ambito nel quale ricade il PII; tali indicatori non varieranno con l'attuazione del PII nè con la variante normativa indotta.

3 CONSISTENZA DELLA VARIANTE AL PDR

3.1 Finalità e motivazioni della proposta di PII in variante

L'intervento proposto, in linea con le finalità dello strumento applicato del PII, tende al riuso dell'edificio artigianale dismesso da anni, con miglioramento dello stesso e dell'area di pertinenza, destinandolo ad attività commerciale, per maggiori opportunità di inserimento nel mercato.

3.2 Gli interventi di PII

Il PII propone l'uso commerciale dell'immobile esistente, sistemato all'esterno, edificio semplice, ad un piano, con superficie coperta di 450 m² (SLP) e dotato di area di pertinenza pari a 622 m², derivante dalla demolizione di parte dell'edificio originario; la superficie di vendita - non alimentare - sarà pari a 405 m²; i restanti metri per locali accessori e servizi igienici.

Per l'attuazione del PII viene dunque consentito il gruppo funzionale GF1-b, oggi tra quelli esclusi per la zona (art.40 NTA del PdR).

GRUPPO FUNZIONALE	TIPOLOGIA DISTRIB.	SLP MQ	SV MQ	H	V MC
GF I b	MS2	450,00	405,00	ESISTENTE	ESISTENTE

Sono sistemati i muri a confine con la proprietà ad ovest; mentre gli accessi, gli spazi di manovra e la viabilità interna sono condivise con la proprietà ad est, dove gli edifici sono stati destinati da artigianali a commerciale con precedenti PII rispettivamente nel 105 e 2016.

Relativamente agli aspetti ambientali, si rileva che:

- l'allacciamento con le reti tecnologiche non desta alcuna difficoltà, trattandosi di area già urbanizzata;
- le acque reflue sono raccolte distintamente in acque nere e acque bianche e portate nelle reti fognarie esistenti (Tav. 06 di progetto);
- la parziale demolizione dell'edificio e la previsione di pavimentazione semipermeabile nell'area di pertinenza destinata a parcheggio, migliora leggermente la permeabilità complessiva del comparto;
- la scelta di monetizzare standard qualitativi, trattandosi di zona già dotata di servizi, consente al comune di finalizzarli in una visione complessiva dell'urbanizzato.

Di seguito si riporta stralcio della planimetria del comparto - Tav. 03 di progetto.



DOTAZIONI DA PROGETTO

SLP COMMERCIALE = 450,00 mq.

PARCHEGGI PRIVATI



RICHIESTI: 1mq ogni 10mc = 1/3 SLP equivalente = 135,00 mq.
 REPERITI IN LOCO = 135,00 mq.

PARCHEGGI PUBBLICI



RICHIESTI: SLP COMMERCIALE x 100% = 450,00 mq.
 REPERITI IN LOCO = 450,00 mq.

AREE DA CEDERE AI FINI DELL'ATTUAZIONE DEL P.I.I. (COME DA STRUMENTO URBANISTICO 50% DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE)

St x 50% = 1.072,00 mq. x 50% = 536,00 mq.



REPERITE IN LOCO

AREA LUNGO VIALE MILANO (Mapp. 289) = 55,00 mq.

AREA LUNGO VIA G. FE' (Mapp. 292) = 64,00 mq.

TOTALE = 119,00 mq.

DA MONETIZZARE

536,00 mq. - 119,00 mq. = 417,00 mq.

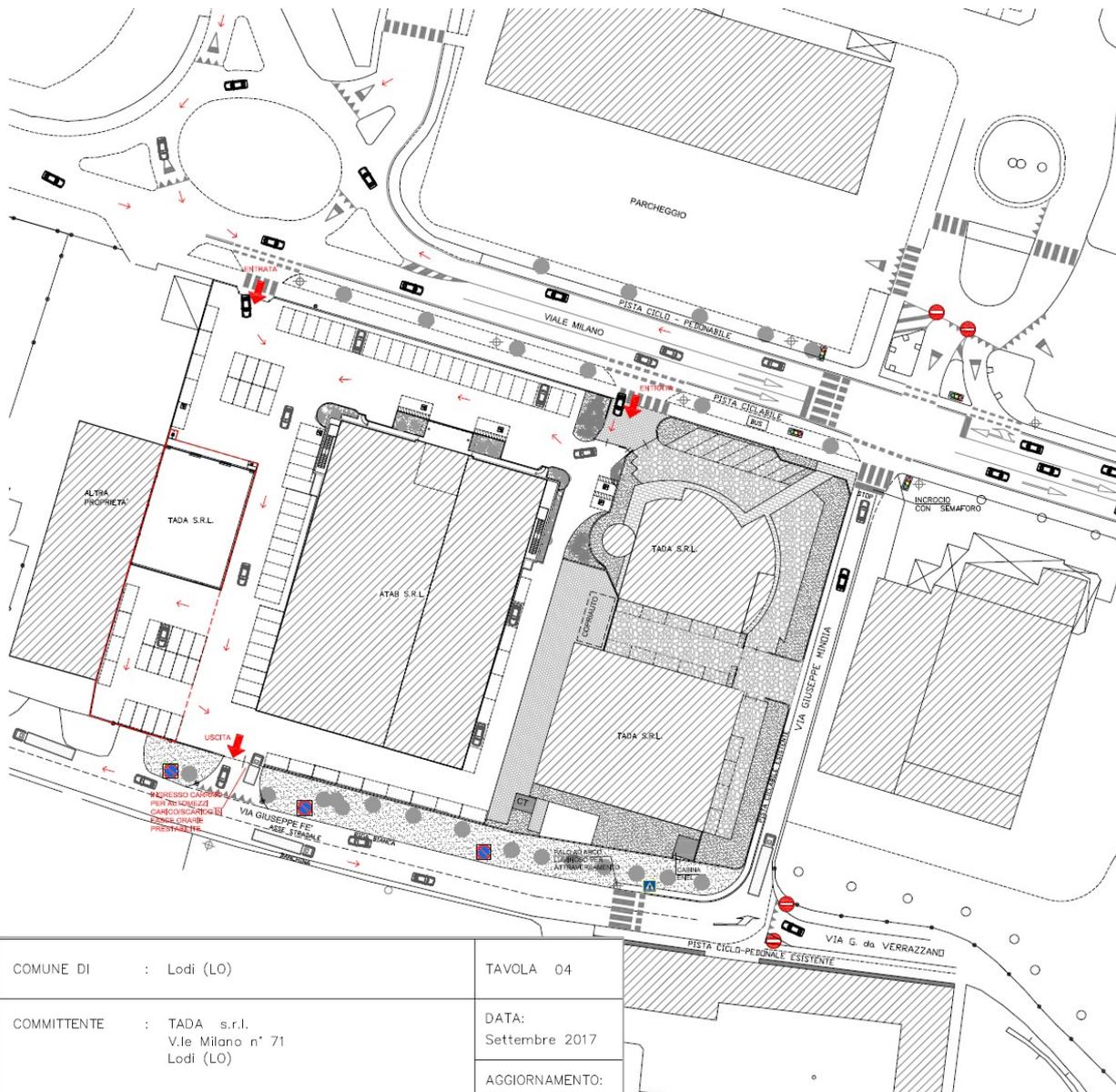
COMUNE DI	: Lodi (LO)	TAVOLA	03
COMMITTENTE	: TADA s.r.l. V.le Milano n° 71 Lodi (LO)	DATA:	Settembre 2017
LAVORO	: P.I.I. per cambio di destinazione d'uso immobile in V.le Milano n° 81 Fig. 19 Mapp. 118 Sub. 703 e Mapp. 291	AGGIORNAMENTO:	Ottobre 2017
OGGETTO	: Stato di progetto: Planimetria Generale Verifica dotazione Standard e Parcheggi Individuazione Aree esterne da cedere	SCALA:	1:200
		PROGETTO N°	
dottor architetto Rinaldo Bongiorno Viale IV NOVEMBRE 21 26900 LODI tel. 0371/423302 fax. 0371/421507 c.f. BNG RLD 54B05 F028F p.iva 04990210157 e-mail: BONGIO30@archrin.it			

3.2.1 LA VIABILITA' DEL PII

La viabilità, e l'accessibilità al comparto, è stata oggetto di particolari approfondimenti sul traffico indotto e studio nella progettazione del PII, considerato il traffico atteso dalla attuazione della struttura di vendita media invece delle strutture di vicinato o attività artigianali ad oggi consentite.

La viabilità del PII in esame è integrata nella viabilità dei precedenti recenti PII relativi al cambio d'uso da artigianale a commerciale degli edifici ad est, oggi già impegnati da attività di vendita non alimentari, andando a definire un unico comparto commerciale. I mezzi per l'approvvigionamento avranno accesso da via Fè, sul retro; la clientela da Viale Milano, con possibilità di uscita su via Fè e via Minoia..

Si riporta stralcio della tav. 04 di progetto, relativa alla viabilità.



COMUNE DI	: Lodi (LO)	TAVOLA	04
COMMITTENTE	: TADA s.r.l. V.le Milano n° 71 Lodi (LO)	DATA:	Settembre 2017
LAVORO	: P.I.I. per cambio di destinazione d'uso immobile in V.le Milano n° 81 Fg. 19 Mapp. 118 Sub. 703 e Mapp. 291	AGGIORNAMENTO:	Ottobre 2017
OGGETTO	: Planimetria Generale con viabilità della zona	SCALA:	1:500
		PROGETTO N°	
dottor architetto Rinaldo Bongiorno Viale IV NOVEMBRE 21 26900 LODI tel. 0371/423302 fax. 0371/421507 c.f. BNG RLD 54B05 F028F p.iva 04990210157 e-mail: BONGIO30@archrin.it			

3.3 La variante alla normativa di Piano delle Regole vigente indotta dal PII

La variante al PGT, consiste nella sola deroga all'art. 40 delle NTA di Piano delle Regole, per la sola area di PII, al fine di consentire la realizzazione di struttura commerciale media nell'edificio oggetto di PII, ricadente nella cartografia di piano in *ambito urbanizzato consolidato*, e indicato nel PdR come *tessuto per attività produttive interne al tessuto urbano*.

Dunque non comporta alcuna variazione cartografica in nessuno dei piani; la destinazione urbanistica e funzionale del comparto su cui viene proposto il PII resta invariata, con l'ammissione del GF 1b medie strutture di vendita, per l'area di PII, legato alla sua attuazione.

Restano invariati i parametri urbanistici previsti dal piano per il comparto.

Lo strumento attuativo del PII è stato indicato dal Comune, come previsto dal PGT. La variante alla norma di PdR è esclusivamente legata all'attuazione del PII in esame.

3.3.1 VARIANTE NORMATIVA

Art. 40 Tessuto per attività produttive interne al tessuto urbano

Caratteri

Tessuto caratterizzato dalla presenza di manufatti destinati all'attività produttiva, localizzati prevalentemente all'interno del tessuto urbano esistente o ai suoi margini. In questo tessuto il piano orienta le funzioni programmate verso usi artigianali terziari, maggiormente compatibili con l'intorno urbano di riferimento.

Con la presentazione di un Programma Integrato di Intervento (PII), (esteso ad un ambito sufficientemente significativo in rapporto alle dimensioni dell'isolato e alle problematiche di compatibilità funzionale), l'Amministrazione Comunale potrà valutare la riconversione funzionale anche verso usi residenziali, sulla base delle necessarie verifiche di impatto ambientale e paesistico.

Normativa funzionale (GF non ammessi)

GF I (b, c) (se di nuova realizzazione)

GF II

GF IV (se immobili di nuova generazione)

GF VI

Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi

If = 0,5 mq/mq; nel caso di demolizione e ricostruzione, pari alla

Slp esistente se superiore a If = 0,5 mq/mq

Ip = 15%

Dc = 1/2H con minimo di mt. 5,00

De = mt 10,00

- A = 2 alberi/100 mq

- Ar = 4 arbusti/100 mq

In deroga, per il PII sarà ammesso il GF b di nuova realizzazione

GF I Commercio

a – esercizi di vicinato: quelli aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq

b – medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e fino 2.500 mq;

c – grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita.

GF II Residenza

GF III Terziario

GF IV Attività produttive e artigianali

GF V Servizi pubblici

GF VI Attività produttive agricole

4 L'AREA INTERESSATA DALLA VARIANTE

Nel Rapporto Ambientale Preliminare, al fine di definire un quadro interpretativo dello stato ambientale dell'area oggetto di PII, sono stati esaminati i fattori ambientali di interesse per la scala dell'intervento in esame, in variante al PdR.

Ad esso si fa riferimento in questo studio, riportando le valutazioni ritenute di interesse per la valutazione di incidenza della variante in esame.

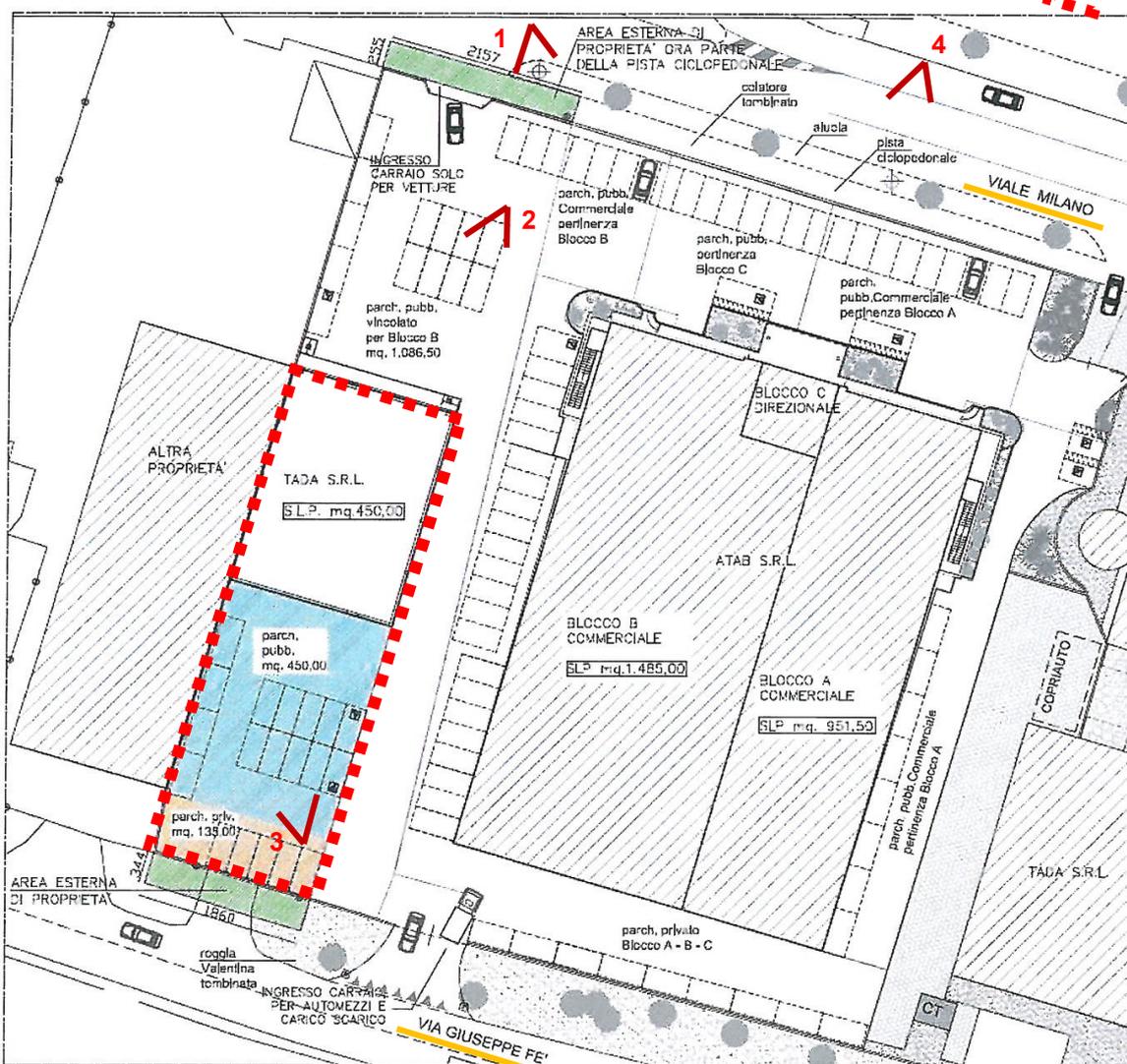
4.1 Le aree interessate dal PII in variante al PdR

4.1.1 LO STATO ATTUALE

Il tessuto nel quale l'area di PII è inserita è edificato urbano, sviluppato lungo una direttrice viaria storica, ancora ben riconoscibile, caratterizzato dalla presenza prevalente di attività commerciali, alimentari e non.

Oggi l'area impegnata dal PII è occupata da edificio ex capannone artigianale dismesso e sistemato esternamente per altri usi; anche l'area di pertinenza presenta nuova pavimentazione.

Localizzazione delle riprese fotografiche di seguito riportate, in relazione all'area di PII





4.1.2 FATTORI DI ATTENZIONE AMBIENTALE

Nel **Rapporto Ambientale Preliminare** per la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS del PII in esame, è stata verificata la compatibilità di obiettivi ed azioni di PII rispetto ai piani territoriali, settoriali ed urbanistici, senza rilevare alcuna criticità. Se ne riportano le conclusioni.

	PII IN VARIANTE AL PdR
BREVE DESCRIZIONE	Variante al PdR. Cambio di destinazione d'uso da produttivo/commerciale a commerciale. Si mantiene la struttura esistente senza modificare la sagoma esterna dell'edificio.
FATTORI DI INTERESSE AMBIENTALE PRESENTI	Vicinanza al Parco Adda Sud. L'area è collocata all'interno del Cono panoramico del Ponte dell'Adda.
VINCOLI AMBIENTALI ED URBANISTICI	Prossimità all'area esondabile a rischio elevato e vicinanza al limite esterno della Fascia C del PAI. Falda mediamente elevata (< 1,5m)
EFFETTI ATTESI	Consolidamento della vocazione commerciale lungo la direttrice Emilia. Riqualificazione dell'area inutilizzata. Impiego delle monetizzazioni a favore di servizi con ricadute nell'ambito.
INTERAZIONI POTENZIALI CON CRITICITA' DI FATTO	Nessuna

Nello stesso rapporto, sono stati indagati gli impatti attesi dalla attuazione del PII, rispetto alle matrici ambientali e territoriali; in particolare sono stati esaminati e valutati l'incremento di traffico indotto dalla attività commerciale media (in sostituzione della attività artigianale) e le interferenze con la viabilità.

Si riportano le conclusioni di sintesi:

COMPONENTI DEL SISTEMA TERRITORIALE	AZIONI DELLA TRASFORMAZIONE
Acque superficiali e sotterranee	NS
Flora, fauna e rete ecologica	NS
Rumore	NS
Aria	NS
Suolo	NS
Consumo di suolo	NS
Mobilità	NS
Paesaggio	P
Economia locale	P
Sistema dei servizi	NS

P: IMPATTO POSITIVO

N:NEGATIVO

NS: IMPATTO NULLO O NON SIGNIFICATIVO

NM:IMPATTO NEGATIVO MITIGABILE

In riferimento al traffico atteso nella **Relazione Tecnico Illustrativa del PII**, è stato valutato, sulla base dei valori tabellati regionali, un incremento massimo di circa 60 auto nei momenti di punta, ritenuto non significativo rispetto all'attuale situazione della zona. Se ne riportano stralci.

La stima dell'indotto veicolare con la nuova parte commerciale nella fascia di punta del mattino, tipica dei rilievi di traffico (7.30/9.30), è da imputare agli addetti stimati (5) da cui un incremento di 5 veicoli considerando, nella peggior ipotesi, un veicolo ad addetto. **+5**

Il sovraccarico veicolare nei flussi di punta commerciali, potenzialmente generati/attratti dopo il cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale, che si possono generare sono da computare in una fascia oraria che va dalle 11.00 alle 13.00 e dalle 17.00 alle 19.00. Tali flussi sono da imputare alla sola clientela in quanto gli addetti sono tutti dentro la struttura.

In tale fascia il traffico veicolare su Viale Milano è mediamente veloce.

La stima dei flussi generati dalla MSV è stata calcolata sulla base di quanto viene riportato nella DGR del 20 dicembre 2013 – n. X/1193 "Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla d.c.r. 12 novembre 2013 n. X/187 'Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale' e s.m.i.

Per calcolare il traffico indotto complessivo (ingresso ed in uscita) la normativa prende in considerazione le ore di punta delle giornate di venerdì, sabato e domenica.

Tab. 2 - Veicoli attratti + generati ogni mq di superficie di vendita non alimentare

Superficie di vendita non alimentare [mq]	Veicoli ogni mq di superficie di vendita non alimentare			
	Venerdì (1)	Venerdì (2)	Sabato-Domenica (1)	Sabato-Domenica (2)
0 - 5.000	0,10	0,08	0,15	0,15
5.000 - 12.000	0,08	0,06	0,14	0,12
> 12.000	0,05	0,04	0,05	0,04

Il Comune di Lodi fa parte dell'elenco dei Comuni in zona critica agli interventi commerciali pertanto il parametro di riferimento utilizzato è quello relativo a (1).

Rispetto ai parametri della DGR si è ipotizzata una riduzione del 30% legata all'accessibilità dell'area oggetto di PII per mezzo del trasporto pubblico locale, della pista ciclabile e della vicinanza di realtà residenziali. Inoltre i parametri di riferimento della D.G.R sono riferiti ad una Grande Struttura di Vendita quindi dati in origine sovrastimati rispetto all'obiettivo del PII.

Calcolo dei veicoli attratti + generati ogni mq di SV			
	VENERDI	SABATO-DOMENICA	TOT
Ingresso	19	34	53
Uscita	13	23	36
TOT	32	57	

L'indotto complessivo nelle ore di punta del **Venerdì**, in ingresso ed uscita, è stimato in **+ 32** veicoli mentre l'indotto stimato nelle ore di punta del **Sabato/Domenica**, in ingresso ed uscita, è stimato in **+ 57**.

Parte di tale indotto è da sommare ai flussi rilevati nell'ora/ore di punta commerciale tipica serale coincidente con l'ora di punta dei rilievi di traffico (17.00/19.00).

Di seguito sono ripresi ed indagati solo gli aspetti ritenuti di specifico interesse per potenziali interferenze indirette con i siti Natura 2000 coinvolti.

Idrogeomorfologia

Non si rilevano sensibilità specificità specifiche nè vulnerabilità relative alla vulnerabilità degli acquiferi nella zona. Il PII non interferisce con alcun elemento del reticolo delle acque superficiali.

Elementi del paesaggio e vegetazione

Il paesaggio intorno è quello tipico urbano della zona immediatamente esterna al centro storico.

Non si rilevano elementi di particolare pregio nè sull'area di PII nè sull'intorno: unici elementi di attenzione sono il tracciato di percorso storico lungo Viale Milano e i percorsi di fruizione paesaggistica ed ambientale del Pulignano.

Uniche formazioni vegetate di rilievo sono le alberature in Viale Milano; lungo via Fè sono presenti alcuni alberi esterni alla recinzione; entrambe non sono in alcun modo interessate dall'intervento.

Nello specifico, nella Carta Unica del Paesaggio (Tavola DdP 3.11) l'area di PII è indicata come *Tessuto della città della produzione*, disseminata di *Medie strutture di vendita esterne al centro storico*.

Nella Tavola DdP 3.10, Carta del Paesaggio e Sensibilità, ad essa è attribuita classe di sensibilità paesistica molto bassa (la classe più bassa).

DdP 3.10 CARTA DEL PAESAGGIO E SENSIBILITA



Unità di paesaggio

- UP 1 - Nuclei storici urbani
- UP 2 - Città consolidata
- UP 3 - Territori agricoli
- UP 4 - Territori di interesse paesistico-ambientale

Sensibilità paesistiche

- Classe 1 - sensibilità paesistica molto bassa
tessuto consolidato produttivo
- Classe 2 - sensibilità bassa
tessuto consolidato residenziale
- Classe 3 - di sensibilità media
territorio agricolo
- Classe 4 - di sensibilità alta
territori di interesse paesistico ambientale, nuclei storici urbani, parco, margini urbani
- Classe 5 - sensibilità molto alta
territori del parco naturale Adda sud

Rumore

L'attività prevista dal PII (commerciale non alimentare) non prevede particolari fonti di rumore, se non il traffico aggiunto; risulta, dunque, coerente con le indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica di cui il comune di Lodi è dotato (DCC 39 del 16.03.2011); l'area oggetto di intervento si trova in classe acustica IV, destinata ad intensa attività antropica, come tutte le aree nell'intorno destinate a commerciale; Viale Milano è indicata come infrastruttura urbana di scorrimento (tipo D), con rilevate rumore diffuso da traffico.

L'area in oggetto non risulta sottoposta a interventi, né ad indicazioni specifiche del Piano di Risanamento Acustico;

Nell'immediato intorno non ne sono segnalati recettori antropici sensibili.

Qualità dell'aria

Considerate le caratteristiche della matrice aria, per la quale risultano poco significativi considerazioni di livello locale, si assume il quadro ampiamente descritto nel recente Rapporto Ambientale di VAS del PGT (2011) e nei rapporti preliminare della variata 2013 al PdR e PdS, e del PII in esame, dal quale per Lodi risulta un quadro tipico della bassa padana, ai margini della cintura metropolitana di Milano.

Dai dati della banca dati INEMAR, anche per Lodi, come per tutti i comuni della pianura lombarda, i settori che hanno maggiore impatto sulla componente sono il traffico veicolare, le combustioni legate agli impianti di riscaldamento e alle attività produttive, anche se la normativa e il ricorso alle tecnologie più avanzate riducono sempre più il contributo di quest'ultima componente, e l'agricoltura.

La concentrazione degli inquinanti in atmosfera è legata anche alle poco favorevoli condizioni climatiche tipiche dell'area padana.

Le attività previste dal PII in esame non risultano di per sé tra le attività particolarmente inquinanti; l'aumento del traffico resta unico l'elemento di maggiore attenzione.

Inquinamento luminoso ed elettromagnetico

L'area si trova in una zona già ampiamente urbanizzata e dunque illuminata; non sono presenti nell'intorno recettori sensibili al disturbo. L'inquinamento, diffuso è legato principalmente alla presenza di strade e parcheggi. Il comune è dotato di piano comunale in materia; non sono riportate indicazioni specifiche per l'area in esame

A poco più di 100m di distanza tra loro stanno due antenne per la telefonia, una in Viale Milano, immediatamente esterna all'accesso carrabile all'area di PII, una in Via Fè, in corrispondenza del retro dell'edificio commerciale oggetto di precedente PII, come risulta dal Catasto Informatizzato degli Impianti di telecomunicazione e Radiotelevisione - Arpa Lombardia.

Fonte: <http://castel.arpalombardia.it>





SCHEDA IMPIANTO



Tipo Impianto: Telefonia		Legenda ↓ Punti di Misura ◆ Microcella ◆ Porte radio ◆ Radio ◆ Telefonia ◆ Televisione ● Capoluoghi □ Province □ Comuni
Stato Impianto: Accesso SCIA		
Gestore VODAFONE Omnitel N.V.		
Localizzazione Viale MILANO, 71		
Potenza (w) > 300 e <= 1000		



SCHEDA IMPIANTO



Tipo Impianto: Telefonia		Legenda ↓ Punti di Misura ◆ Microcella ◆ Porte radio ◆ Radio ◆ Telefonia ◆ Televisione ● Capoluoghi □ Province □ Comuni
Stato Impianto: Accesso SCIA		
Gestore Telecom Italia S.p.A.		
Localizzazione Via FE',		
Potenza (w) > 300 e <= 1000		

Reti tecnologiche

L'area è già urbanizzata, dunque non si rilevano problemi per gli allacciamenti. Le fognature nella zone sono già distinte per acque nere ed acque bianche.

Nel recente PGT non sono rilevate problematiche specifiche relative al ciclo di gestione delle acque; si legge: *Per quanto concerne il Depuratore, l'Amministrazione Comunale ha avviato il dialogo con l'Ente gestore perché i lavori di ampliamento previsti entro il 2019, qualora si presenti la possibilità, vengano effettuati con tempistiche più rapide.*

Accessibilità dell'area, viabilità e traffico

L'area è accessibile da Viale Milano e da Via Fè.

Come già detto, il tema della viabilità è stato da subito individuato come elemento di attenzione; le soluzioni integrate con la viabilità dell'intero comparto che con recenti PII approvati è di fatto passato da artigianale/produttivo a commerciale, sono state condivise con gli Uffici Comunali competenti.

Il traffico atteso indotto dalla nuova attività risulta non significativo, sulla base delle analisi svolte nel Rapporto Ambientale; la mobilità con mezzi pubblici di collegamento delle frazioni con la città, che interessano l'area, è in fase di potenziamento.

4.2 Relazioni dell'area con le reti ecologiche ed ambientali

L'area di PII non interessa alcuna area protetta, nè confina con essa. Nessun sito appartenente a Rete Natura 2000 interessa direttamente il territorio del comune di Lodi; sono presenti lungo il fiume Adda in comuni limitrofi.

Lodi fa parte del Parco Adda Sud; i confini del Parco corrono lungo il terrazzo morfologico dell'Adda, escludendo in gran parte l'urbanizzato della città (PTC del Parco TAV_B07 e TAV_B08).

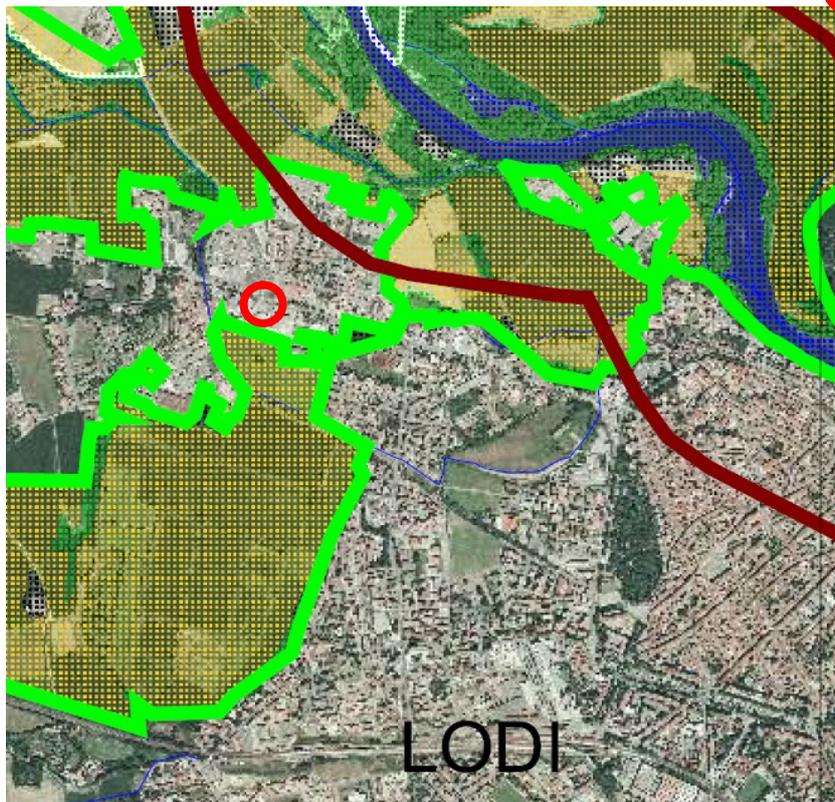
Il PTCP individua una "rete dei valori ambientali", confermata sostanzialmente anche nel PTCP adottato 2009, quale sistema di aree e ambienti con valenza ecologica e/o interesse della tradizione agrario/ambientale, costituito da elementi a 4 livelli di importanza: i "corridoi ambientali sovrastemici di importanza regionale" (elementi del I livello) e provinciale (elementi del II livello); le "aree di protezione dei valori ambientali" (elementi del III livello) e le "aree di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli" (elementi del IV livello), per i quali definisce differenti livelli prescrittivi.

Nell'area vasta in esame la superficie interessata dal PII non interessa alcun elemento della rete dei valori ambientali del PTCP vigente, nè alcun elemento della Rete Ecologia Regionale.

Nella RER, approvata con DGR n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, il comune di Lodi ricade nei settori 74 e 94, ed è interessato da elemento di primo livello della rete, corrispondente al corridoio dell'Adda con aree di supporto corrispondenti alla campagna periurbana.

Anche a livello locale, la tavola di PGT di Lodi DdP 4.3_Rete Ecologica non individua alcun elemento sull'area e nell'intorno.

stralcio RER 2009 settore 74, nel quale ricade l'area in variante



RETE ECOLOGICA REGIONALE

PIANURA PADANA E OLTREPO' PAVESE

SETTORE 74
settembre 2008



scala
1:25.000



LEGENDA

BASE CARTOGRAFICA:
Ortofoto 2003
Compagnia Generale di Riprese Aeree
DUSAF 2
ARPA-ERSAF-Regione Lombardia

- elementi primari**
- elemento di primo livello
 - corridoio primario
 - corridoio primario fluviale antropizzato
 - ganglio primario
 - varchi e relativa tipologia**
 - varco da deframmentare
 - varco da mantenere
 - varco da mantenere e deframmentare
 - Area prioritaria per la biodiversità

- elemento di secondo livello**
- suddivisione interna agli elementi di primo e secondo livello**
- aree soggette a forte pressione antropica
 - aree di supporto
 - aree ad elevata naturalità (boschi, cespuglieti, altre aree naturali o semi-naturali)
 - aree ad elevata naturalità (zone umide)
 - aree ad elevata naturalità (corpi idrici)

4.3 Relazioni con la Rete Natura 2000

Il territorio di Lodi non è interessato da Siti Natura 2000. I siti più vicini in linea d'aria si trovano a poche centinaia di metri dal confine amministrativo, lungo il fiume Adda, sia a monte che a valle rispetto alla città.

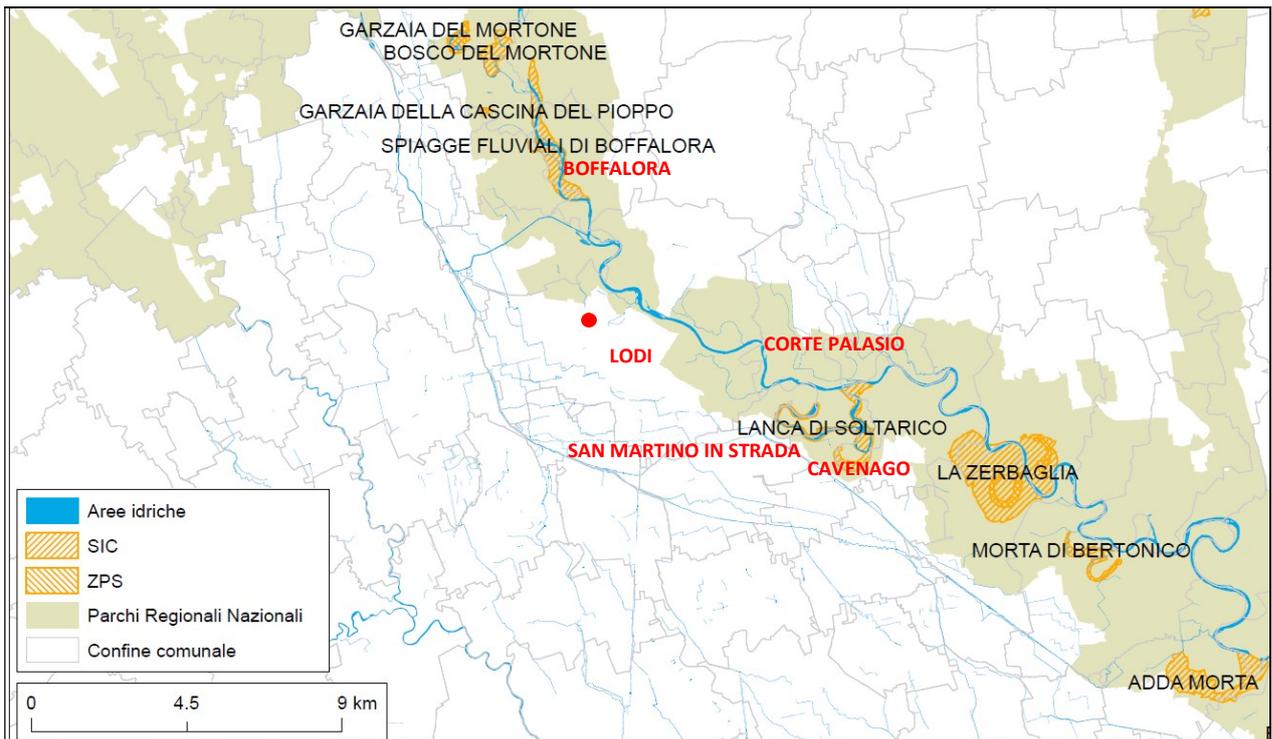
I siti ricadenti nei comuni limitrofi distano rispettivamente circa 3 e 6 Km dall'area oggetto di variante; verso monte si trova il SIC Spiagge di Boffalora, nel comune omonimo; verso valle si trova il SIC Lanca di Soltarico, nei comuni di San Martino in Strada e Corte Palasio confinanti con Lodi e di Cavenago.

Considerata la distanza, le previsioni di PII e le analisi di cui ai paragrafi precedenti, non si individuano elementi di attenzione particolare ai fini della valutazione di incidenza sui siti.

In termini più generali, in considerazione del potenziale contenuto aumento generalizzato delle pressioni attese passando dalla funzione produttiva a quella commerciale (sostanzialmente in termini di leggero aumento del traffico), e della posizione reciproca di PII e siti per i quali è richiesta la valutazione di incidenza non si individuano fattori nè elementi di potenziale interferenza con i siti lungo l'Adda a valle della città di Lodi.

Dei siti rispetto ai quali è stata richiesta la Valutazione di Incidenza, sono state esaminate le caratteristiche finalizzate al primo livello di valutazione e sono state verificate le indicazioni e prescrizioni dei Piani di Gestione dei Siti.

Localizzazione di Lodi e dell'area di PII (●)rispetto alle aree protette.



4.3.1 I SITI COINVOLTI: IMPORTANZA E VULNERABILITA'

Dati ed informazioni sono presi dal Piano di Gestione dei SIC, pubblicati sul sito del Parco Adda Sud, gestore di entrambi siti.

SIC IT2090006 SPIAGGE FLUVIALI DI BOFFALORA

Il sito dista poche centinaia di metri dal confine Lodi e 5 km dall'area di P11 in variante al PdR

4.2. QUALITÀ E IMPORTANZA

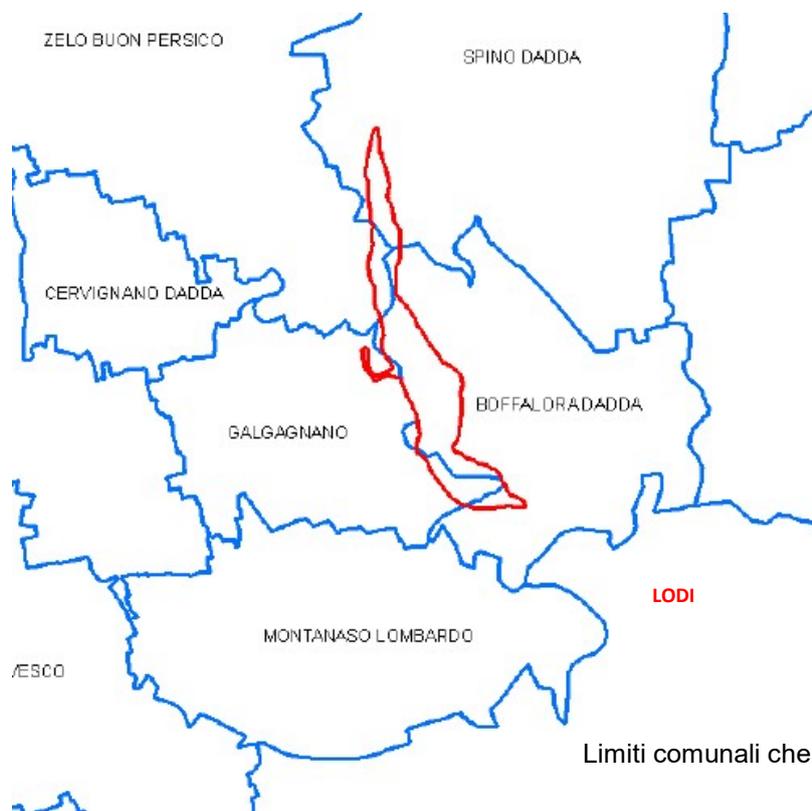
Sito di scarso interesse fatta eccezione per la presenza di idrofite radicate delle acque a debole corrente rinvenuta nelle acque della Roggia Muzzetta alla confluenza con l'alveo del fiume Adda. Si veda la relazione sugli aspetti vegetazionali e faunistici per indicazioni di maggiore dettaglio sulla qualità e importanza del sito.

4.3. VULNERABILITÀ

I principali elementi di disturbo e seria minaccia per il sito consistono nel prelievo di materiali litoidi dalle spiagge e nel disturbo antropico legato all'eccessiva frequentazione e ai grandi lavori.

In particolare per l'habitat 3260 si segnala che il pericolo maggiore potrebbe venire dall'eventuale immissione di inquinanti organici e/o inorganici nelle acque della Roggia Muzzetta.

L'elevata presenza di esemplari di *Amorpha fruticosa* riscontrata nei saliceti ma presente anche in altre aree del pSIC (radure e boscaglie) risulta eccessivamente invasiva. La specie infatti ha un'elevata capacità pollonifera oltre che essere estremamente tollerante alle sommersioni e ristagni d'acqua. Se non ostacolata potrebbe creare popolamenti monospecifici in aree attualmente libere da vegetazione oltre che entrare in competizione con i salici arrivando in parte a sostituirli. Si veda la relazione sugli aspetti vegetazionali e faunistici per indicazioni di maggiore dettaglio sulla vulnerabilità degli habitat e delle specie presenti nel sito.



Limiti comunali che insistono sul SIC IT2090006

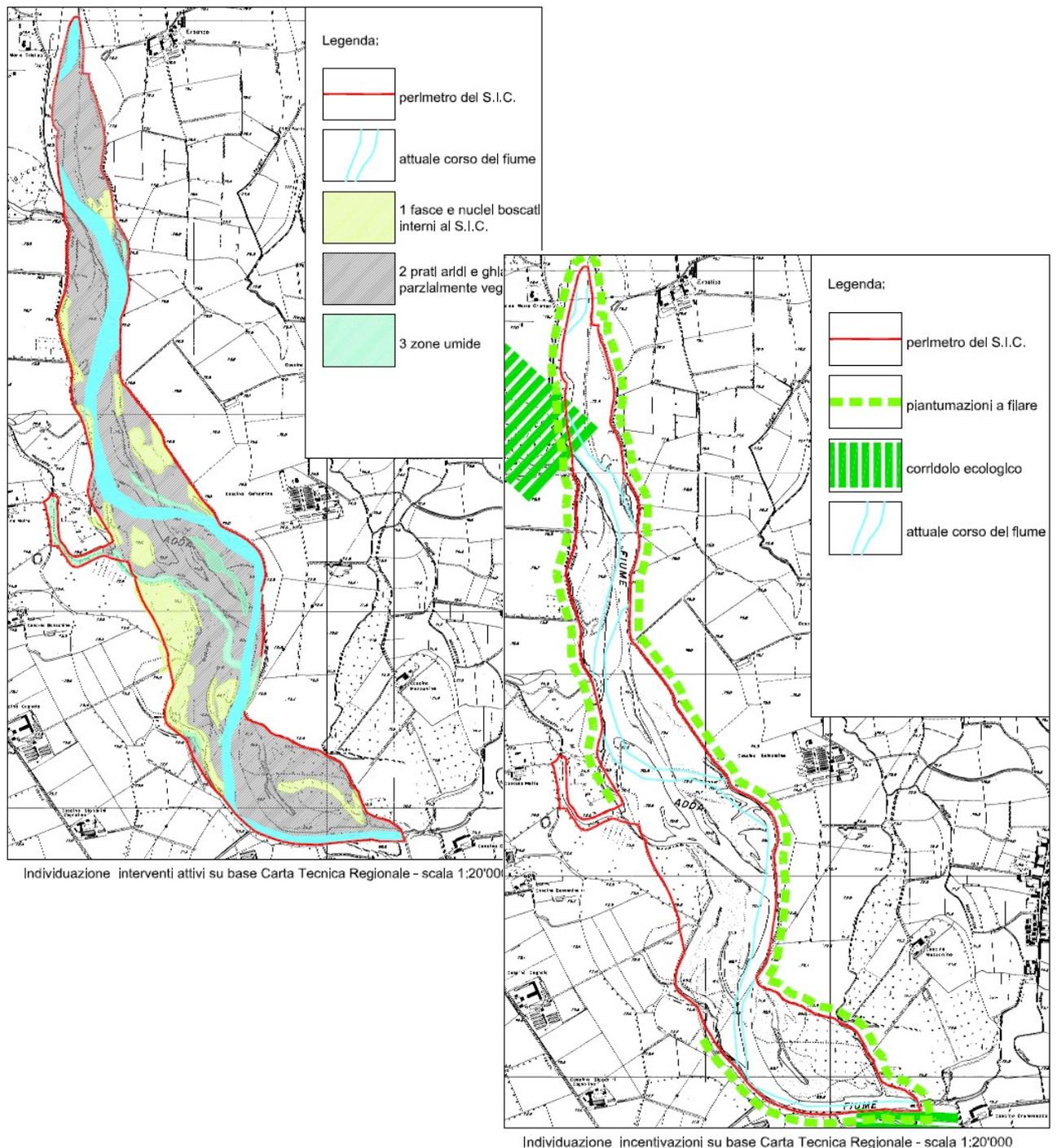
Strategie gestionali

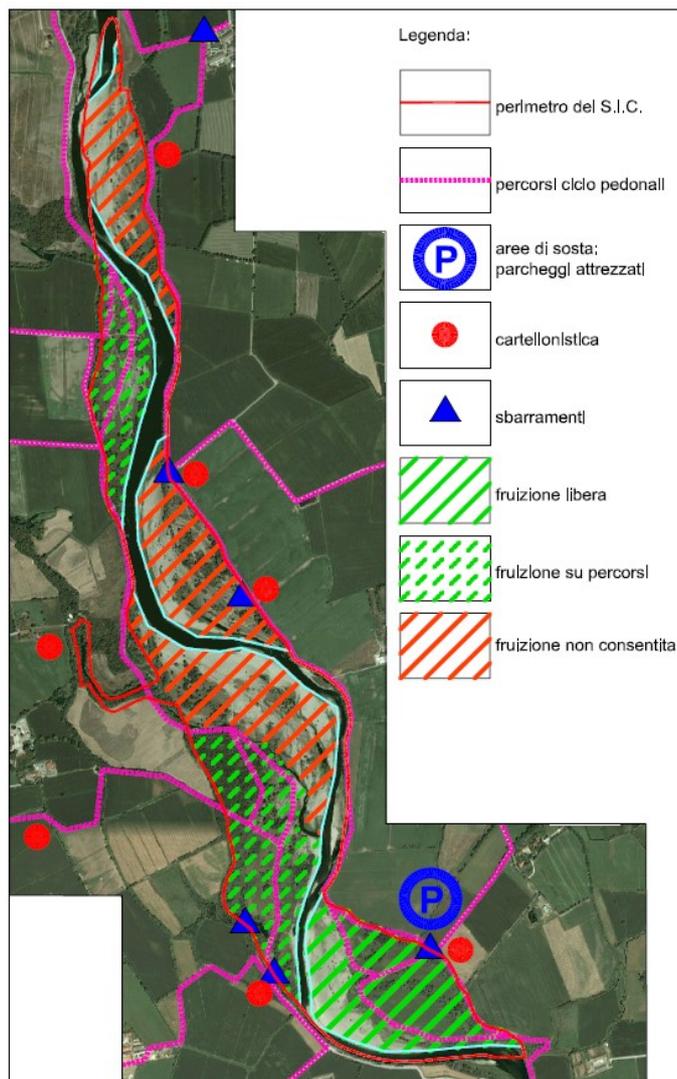
Per il sito il Piano indica tra classi di strategie gestionali:

- interventi attivi, tutti localizzati nel perimetro del sito;
- incentivazioni per la la realizzazione di interventi consistenti in nuovi impianti a verde, localizzati sul perimetro del sito, al suo esterno;
- programmi di fruizione, con individuazione anche all'esterno del sito di punti dove avviare attività ed interventi.

Nessuno di queste strategie coinvolge i comuni limitrofi.

Sulle tavole di Piano non sono evidenziati nè indicati criticità puntuali, come invece per altri siti - se ne riportano stralci.





individuazione programmi di fruizioni su foto aerea - scala 1: 20'000

Si evince che dalle strategie gestionali individuate dal piano per il SIC, non emerge alcun riferimento a tematiche legate ai contenuti della variante generata dal PII in esame, né a possibili disturbi dalle attività previste dal PII, come si può evincere dall'indice relativo al paragrafo.

5. STRATEGIA GESTIONALE	107
5.1 PREMESSA	107
5.2 INTERVENTI ATTIVI.....	107
5.2.1 MIGLIORAMENTO DELL'HABITAT	107
5.2.2 GESTIONE AGRICOLA	115
5.2.3 ATTIVITÀ VENATORIA.....	115
5.2.4 ATTIVITÀ DI VIGILANZA	116
5.3 INCENTIVAZIONI.....	117
5.3.1 I FINANZIAMENTI DELLA REGIONE LOMBARDIA	118
5.4 PROGRAMMI DI MONITORAGGIO.....	123
5.5 PROGRAMMI DI FRUIZIONE	123
5.6 REGOLAMENTAZIONI	125
5.7 COSTI OPERE TIPO	125
5.7.1 COSTI FORMAZIONI LINEARI.....	125
5.7.2 COSTI - INTERVENTI PER IL RITIRO DI SEMINATIVI.....	126

SIC IT2090007 LANCA DI SOLTARICO

Il sito dista oltre poche centinaia di metri dal confine Lodi e 5.5 km dall'area di PII in variante al PdR

4.2. QUALITÀ E IMPORTANZA

Sito di modesto pregio naturalistico dato dalla presenza di habitat igro-idrofili che potrebbero evolversi verso comunità di maggiori dimensioni e miglior struttura. Di particolare interesse risulta un alneto in via di formazione, tipologia vegetazionale rara in ambito pianiziale padano, in cui risulta altamente A50 frammentata e ridotta a causa delle opere di bonifica avvenute in passato.

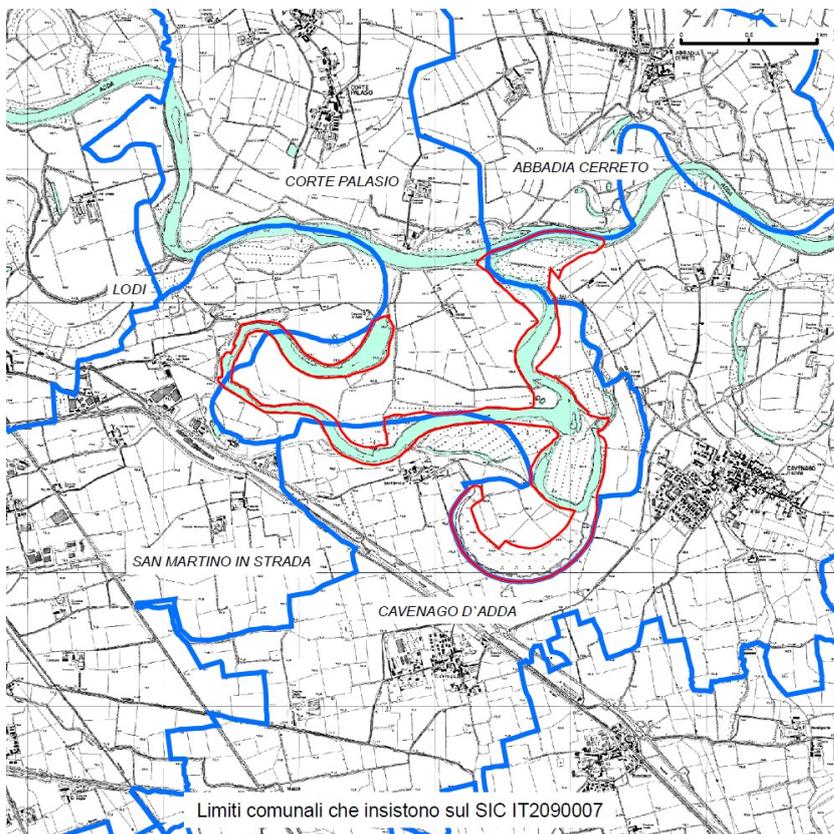
Si segnala inoltre la presenza di interessanti nulei a *Rorippa amphibia* rinvenuti nei pressi della confluenza della lanca principale con il corso del fiume Adda

Sono altresì presenti ridotti raggruppamenti a *Nuphar luteum*.

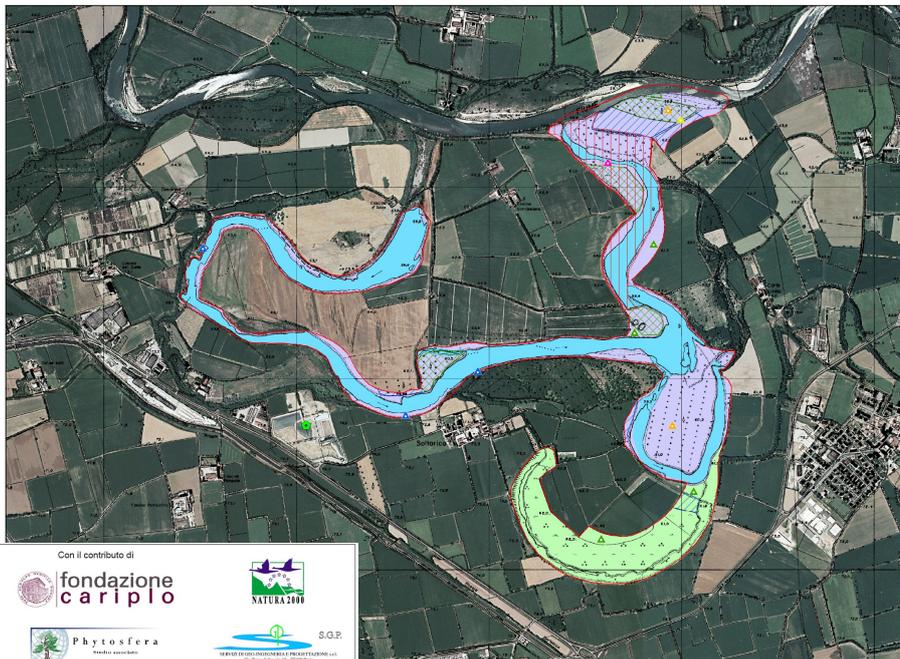
Si sottolinea la ricchezza della compagine faunistica, in particolare per quanto riguarda ornitofauna e ittiofauna, con presenza di numerose specie di interesse comunitario. Si veda la relazione sugli aspetti vegetazionali e faunistici per indicazioni di maggiore dettaglio sulla qualità e importanza del sito.

4.3. VULNERABILITÀ

I principali rischi sono connessi al pericolo di eccessivi diradamenti delle essenze arboree che favorirebbero l'entrata e lo sviluppo di specie infestanti quali *Amorpha fruticosa* e *Robinia pseudoacacia* (peraltro già presenti); molto rischiosi sono il restringimento e la progressiva ostruzione del collegamento tra la lanca ed il fiume, come anche i lavori di arginatura delle sponde del fiume. Si segnalano marcati riempimenti delle depressioni in relazione ad attività agricole. Massiccia presenza di *Myocastor coypus* che arreca gravi danni all'avifauna, in particolare a quella che nidifica nelle zone a canneto, e alla vegetazione riparia. La massiccia presenza della nutria (*Myocastor coypus*) potrebbe aver causato la scomparsa di *Nymphaea alba* e la riduzione dei popolamenti a *Nuphar luteum*. La comunità boschiva mesofila di scarpata è costituita da cenosi diradate e fortemente minacciate dall'ingresso di specie alloctone esotiche quali: *Amorpha fruticosa*, *Robinia pseudoacacia* e *Phytolacca americana*. Si veda la relazione sugli aspetti vegetazionali e faunistici per indicazioni di maggiore dettaglio sulla vulnerabilità degli habitat e delle specie presenti nel sito.



Strategie gestionali e criticità puntuali



Con il contributo di

PARCO ADDA SUD
 fondazione cariplo
 NATURA 2000
 DET
 Phytosfera
 S.G.P.

**Piano di Gestione
SIC IT2090007
Lanca di Soltarico**

**STRATEGIE GESTIONALI: CRITICITÀ PUNTUALI,
LOCALIZZAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI E
DELLE AREE A STRATEGIA GESTIONALE SPECIFICA**

Legenda

SIC IT2090007 Lanca di Soltarico
 Aree agricole di interesse per la conservazione (1)
 Pioppeti di interesse per la conservazione (2)
 Zone di riserva orientata (3)

Ambiti territoriali delle criticità

Depressione della Lanca di Soltarico e della Morta dell'Isola dei Pumi
 Terrazzi sollevati e scarpata
 Morta del Principe

Criticità puntuali

Frequentazione antropica per pesca sportiva/bracconaggio
 Opera idraulica di sbarramento
 Sicurezza per i fruttori
 Specie esotiche invasive
 Zone critiche coltivate interne al SIC
 Discarica di Cavenago d'Adda

(1) Art 8, comma 5 della "Regolamentazione dei siti Natura 2000 nel Parco Naturale Adda Sud".
 (2) Art 8, comma 3 della "Regolamentazione dei siti Natura 2000 nel Parco Naturale Adda Sud".
 (3) Art 8, comma 1 della "Regolamentazione dei siti Natura 2000 nel Parco Naturale Adda Sud".

Base cartografica: CTR 1994 Regione Lombardia 1:10000
Dati vettoriali: Rete Natura 2000

Dalle strategie gestionali individuate dal piano per il SIC, non emerge alcun riferimento a tematiche legate ai contenuti della variante generata dal PII in esame, né a possibili disturbi dalle attività previste dal PII, come si può evincere dall'indice relativo al paragrafo.

5.	STRATEGIA GESTIONALE.....	101
5.1	MONITORAGGIO AMBIENTI.....	104
5.2	MONITORAGGIO FRUIZIONE	106
5.3	LINEE GUIDA	107
5.3.1	CONSERVAZIONE DEI BACINI	107
5.3.2	CONSERVAZIONE E MIGLIORAMENTO CENOSI	107
5.3.3	REGOLAMENTAZIONE FRUIZIONE.....	108
5.3.4	NATURA 2000	109
6.	REGOLAMENTAZIONE DEI SITI NATURA 2000 NEL PARCO NATURALE ADDA SUD	111

5 LE INTERFERENZE INDOTTE DALLA VARIANTE AL PDR SUL SISTEMA AMBIENTALE IN RELAZIONE A RETE NATURA 2000

5.1 L'incidenza della variante al PdR

Per la valutazione dell'incidenza della variante indotta dal PII si è fatto riferimento al quadro generale di sensibilità, vulnerabilità e criticità descritto al capitolo 2 del presente studio ed al quadro di pressioni ed impatti attesi dal PII in variante descritto nel Rapporto Ambientale Preliminare e nella Relazione Tecnica Illustrativa di PII.

Si ritiene di ricordare che:

- la variante riguarda un articolo delle NTA del Piano delle Regole, legato esclusivamente al PII in esame; non comporta modifiche agli altri Piani di PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi) e non comporta alcuna variazione cartografica;
- in valutazione è l'ammissione del GF 1b, strutture medie di vendita, in un comparto dove sono ad oggi sono ammesse le strutture commerciali di vicinato oltre alle attività artigianali/produktive; dunque lo scenario rispetto al quale confrontare la proposta di PII è quello di comparto con piccole strutture di vendita miste ad artigianale, e non la situazione attuale di disuso (quindi di non disturbo escludendo la percezione di degrado paesaggistico);
- il Comune **non** risulta interessato direttamente da **siti del sistema Rete Natura 2000**;
- i siti più vicini si trovano ad oltre 3 km dall'area di PII in variante, verso est e corrispondono a siti lungo il Fiume Adda.
- lo studio ai fini della valutazione di incidenza, che segue il Rapporto Ambientale Preliminare predisposto ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante in esame, è predisposto in via precauzionale, in riferimento alla comunicazione della Regione in materia, Comunicato regionale 27 febbraio 2012 - n. 25.

5.1.1 EFFETTI ATTESI DALLA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

Tenuto conto delle motivazioni alla base del PII, degli effetti attesi riportati nel Rapporto Ambientale Preliminare e sulla base di quanto emerso dalle dall'analisi di pressioni ed impatti attesi dalla attuazione del PII in Variante al PdR, non si ravvedono potenziali interferenze con i siti, anche in considerazione delle attività previste nel PII.

Anche in termini più generali, date le caratteristiche tipologiche e dimensionali del piano, si ritiene che l'aumento delle pressioni attese non possa risultare in alcun modo significativo per il sistema dei siti Rete natura 2000.

5.1.2 INDICAZIONI DI EVENTUALI SPECIFICHE MITIGAZIONE

Considerato che l'intervento non comporta nuovo consumo di suolo, adotta soluzioni semipermeabili per le superfici scoperte, complessivamente partecipa al miglioramento della qualità urbana della zona, non si ritiene di indicare ulteriori misure mitigative.

5.2 Congruità dell'intervento rispetto alle norme gestionali previste per i Siti e la RER

5.2.1 CONGRUITÀ DELL'INTERVENTO RISPETTO AL PIANO DI GESTIONE DEI DUE SIC

I Piani di Gestione, disponibili sul sito del Parco Adda Sud, individuano indirizzi e prescrizioni, rispetto ai quali sono stati verificati obiettivi ed azioni del PII in variante.

Relativamente alle strategie individuate nei PdG si osserva che la variante indotta al PdR non interagisce né direttamente né indirettamente con alcuna di esse; non sussistono interazioni tra la variante ed aspetti normativi di PdG.

La variante non risulta peggiorare gli elementi di vulnerabilità indicati nel formulario e nei PdG.

La variante non risultano in contrasto rispetto agli indirizzi gestionali indicati nelle norme nazionali e regionali per le reti ecologiche.

5.2.2 CONGRUITÀ DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLE INDICAZIONI DELLA RER

L'area di PII variante non interessa alcun elemento.

Nella scheda 74, abbinata al settore cartografico in cui ricade l'area di PII, la RER individua nella zona criticità legate alla fragilità di alcuni varchi e alla espansione dell'urbanizzato; la variante non peggiora alcuna di queste criticità.

Si ritiene, dunque, che la variante sia congrua con le indicazioni e le finalità delle reti ecologiche sul territorio.

5.3 Verifica degli indicatori di monitoraggio

Non si ritiene di applicare in questa sede gli indicatori riportati nel piano di monitoraggio del PGT, in quanto nel Rapporto Ambientale Preliminare è stato verificato che le modifiche in variante non interferiscono con gli obiettivi PGT (indicatori di performance) e che dalla attuazione delle stesse modifiche non sono attesi impatti diversi per tipologia e consistenza rispetto a quelli attesi dall'attuazione delle originarie previsioni di PGT 2011 (indicatori di stato).



TADA S.R.L.

Sede Legale e Operativa:
 V.le Milano, 71 - 26900 LODI
 Cód. Fisc. 1101481056
 Part. IVA: 03570750178



COMUNE DI	: Lodi (LO)	TAVOLA
COMMITTENTE	: TADA s.r.l. V.le Milano n° 71 Lodi (LO)	DATA: Settembre 2017
LAVORO	: P.I.I. per cambio di destinazione d'uso immobile in V.le Milano n° 81 Fg. 19 Mapp. 118 Sub. 703 e Mapp. 291	AGGIORNAMENTO: Ottobre 2017
OGGETTO	: Relazione Tecnico Illustrativa e Quadro Economico;	SCALA:
		PROGETTO N°

dottor architetto Rinaldo Bongiorno
 Viale IV NOVEMBRE 21 26900 LODI tel. 0371/423302 fax. 0371/421507
 c.f. BNG RLD 54B05 F028F p.iva 04990210157 e-mail: BONGIO30@archrin.it

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA E QUADRO ECONOMICO
P11 IN VARIANTE AL PGT

Indice

1. PREMESSA.....	3
2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVO.....	4
3. STATO DI FATTO DELL'AREA	5
4. PROPOSTA PROGETTUALE.....	10
5. VIABILITÀ DI PROGETTO	12
6. VERIFICHE URBANISTICHE	14
7. STANDARD QUALITATIVO.....	16
8. ADEGUAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	17

1. PREMESSA

L'area interessata dalla proposta di Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al PGT vigente è localizzata in V.le Milano al civico 81 nelle immediate vicinanze di altri immobili commerciali e riguarda un immobile con destinazione d'uso artigianale/produttiva e che ora si vuole rendere totalmente commerciale.

La L.R. 12/2005 disciplina i PII con finalità legate alla riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale ed in particolare la *promozione della qualità urbana* intesa come interventi legati all'integrazione delle funzioni e/o miglioramento del contesto.

Quanto sopra può essere perseguito attraverso obiettivi legati alla realizzazione e potenziamento delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesistica.

L'incidenza che il PII inerente l'immobile può avere sulla riorganizzazione urbana, viene intesa per contesti legati al dismesso, al degrado, alla carenza di servizi ed al suo carattere strategico rispetto la localizzazione.

La Società TADA SRL, proprietaria dell'immobile identificato al N.C.E.U. Foglio 19 mappale 118 subalterno 703 graffato al mappale 291, chiede all'Amministrazione comunale il cambio di destinazione d'uso di un edificio recuperato, attraverso l'utilizzo del PII, da produttivo/artigianale a commerciale (GF I b superficie di vendita >250 mq fino a 2.500 mq) con tipologia distributiva di 2° livello (oltre 400 fino a 800 mqv) in alternativa all'esistente.

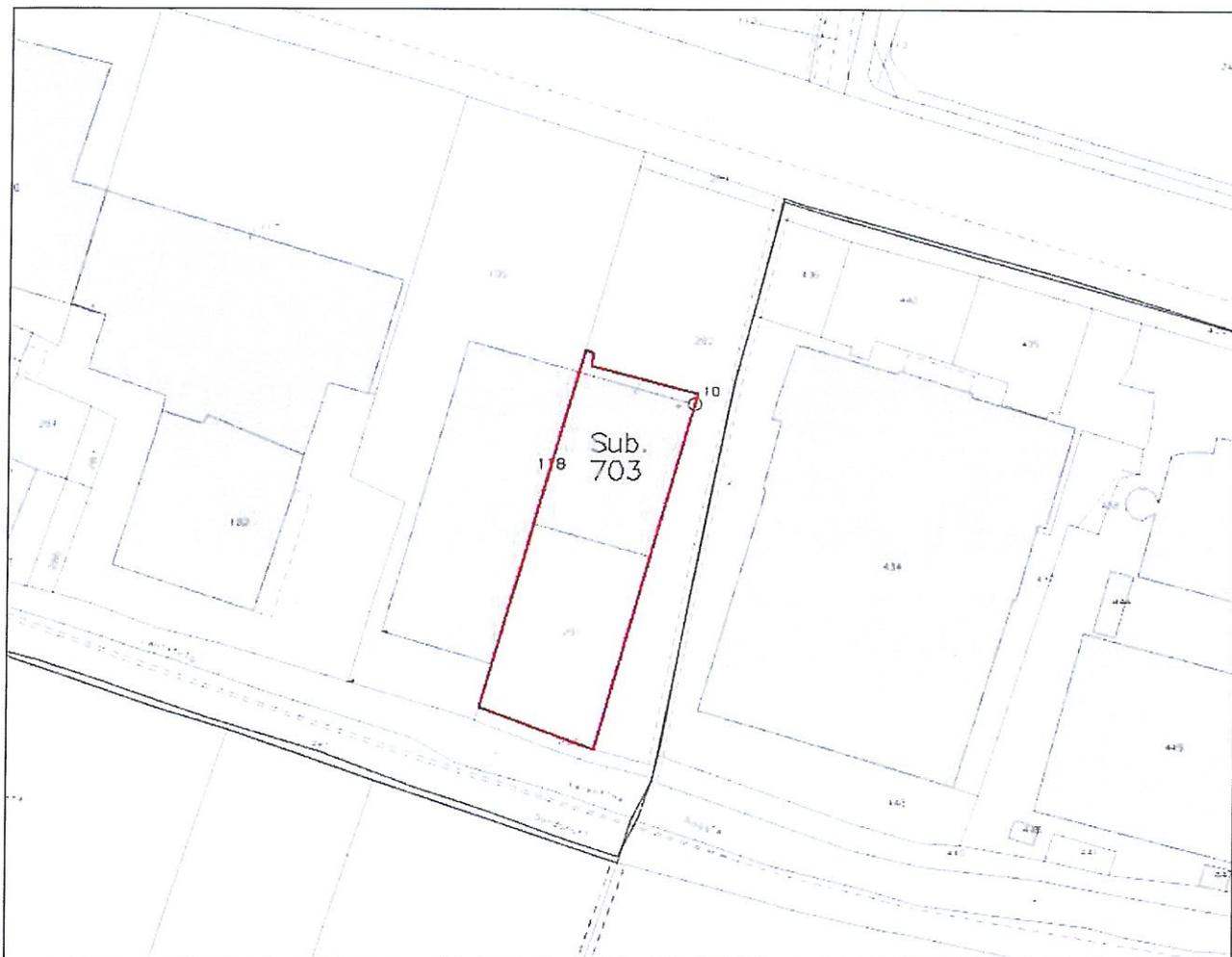
Già in precedenza, la Società aveva manifestato la propria volontà all'Amministrazione Comunale attraverso una richiesta di parere preventivo ai fini sopra descritti ed ora inoltra specifica richiesta che riguarda l'intero lotto costituito da un edificio con SIp di 450,00 mq. (piano terra), con Sc di 450,00 mq. al momento non occupato, e con un'area pertinenziale totale di 622,00 mq. per un totale di St 1.072,00 mq.

L'edificio oggetto di cambio d'uso ha una superficie lorda di pavimento (SIp) di 450,00 mq.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVO

L'immobile è così accatastato:

Catasto Fabbricati: Foglio 19, mappale 118 subalterno 703 graffato al mappale 291

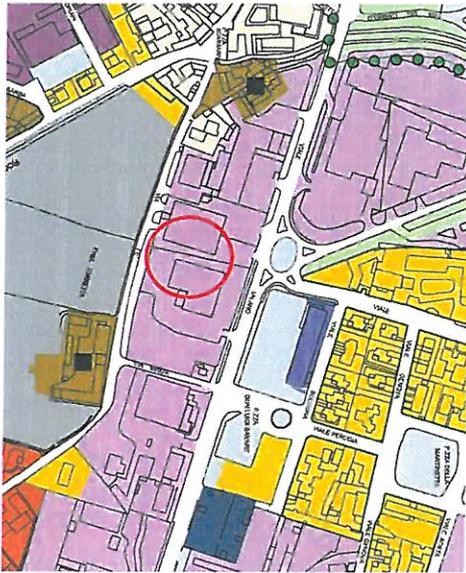


Sintesi della pianificazione comunale. Il PGT vigente di Lodi.

L'area oggetto di PII è inserita nell'Ambito urbano consolidato così declinato dal PdR "*Tessuto per attività produttive interne al tessuto urbano – art. 40*". I gruppi funzionali non ammessi sono: **GF I (b,c)** (se di nuova realizzazione), **GF II**, **GF IV**, **GF VI**.

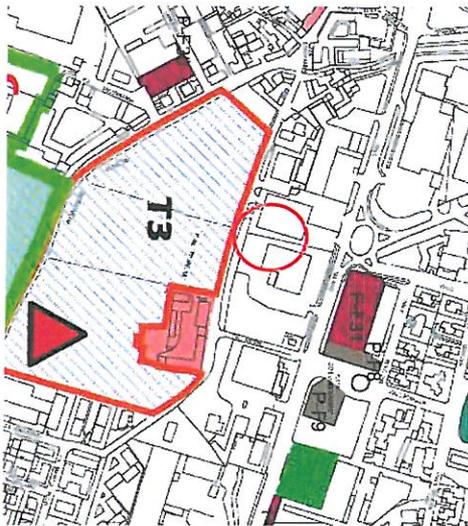
In prossimità dell'area oggetto di relazione, lungo Via Giuseppe Fé, il PGT ha identificato un Ambito di trasformazione *T3_Torretta* (trasformazioni ambientali prevalentemente residenziali), intercluso nel tessuto edificato dove sono previsti, dal Documento di Piano, interventi finalizzati alla ridefinizione del vuoto urbano ed interazione con il contesto circostante: Parco del Pulignano.

In adiacenza del *T3_Torretta* il Piano dei Servizi ha localizzato un'area destinata a edilizia residenziale PEEP.



Ambiti urbani consolidati

- Tessuto aperto ad edifici isolati su lotto a bassa densità - Art. 32
caratterizzato da prevalente destinazione residenziale a bassa densità, con una lottizzazione basata su edifici singoli (ville mono-familiari) isolati su lotto, di altezza variabile tra 1-3 piani, con una discreta dotazione di verde privato.
- Tessuto per attività terziarie-commerciali-ricettive - Art. 39
caratterizzato da discontinuità morfologiche e tipologie derivanti dai diversi utilizzi ed epoche di insediamento, generalmente collocate nelle aree periferiche e a ridosso delle infrastrutture di comunicazione viaria.
- Tessuto a impianto unitario PEEP - Art. 34
caratterizzato dalla progettazione unitaria dei comparti derivanti da PEEP, che presentano un disegno urbanistico generale omogeneo e autonomo rispetto all'intorno. Gli edifici, a prevalente destinazione residenziale, in linea o aggregati a corte e annessi rispetto al filo stradale, presentano altezze uguali o superiori a 4 piani fuori terra. La dotazione di verde pertinenziale risulta discreta e mediamente superiore rispetto agli altri tessuti urbani.
- Tessuto per attività terziarie-commerciali-ricettive - Art. 39
caratterizzato da discontinuità morfologiche e tipologie derivanti dai diversi utilizzi ed epoche di insediamento, generalmente collocate nelle aree periferiche e a ridosso delle infrastrutture di comunicazione viaria.
- Tessuto per attività produttive interne al tessuto urbano - Art. 40
caratterizzato dalla presenza di esemplari di piccoli-medie dimensioni destinati all'attività produttiva e/o artigianale, insediati nei lotti liberi del tessuto residenziale urbano; la presenza di aree permeabili e verde si presenta scarsa o inesistente. L'insediamento, generalmente, non risulta direttamente connesso alla principale infrastruttura di trasporto.
- Impianti di distribuzione del carburante - Art. 24
- Insediamenti rurali di rilevanza paesistica e relativa pertinenza - Art. 51



T Ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano - Norme PdS: Art.3

- prevalentemente residenziali

Parcheggi - Norme PdS: Dotazione di aree per parcheggio pubblico

- Parcheggi pubblici

- Parcheggi di uso pubblico connessi ad attività commerciali

- Area di edilizia residenziale PEEP

- Area di edilizia residenziale PEEP

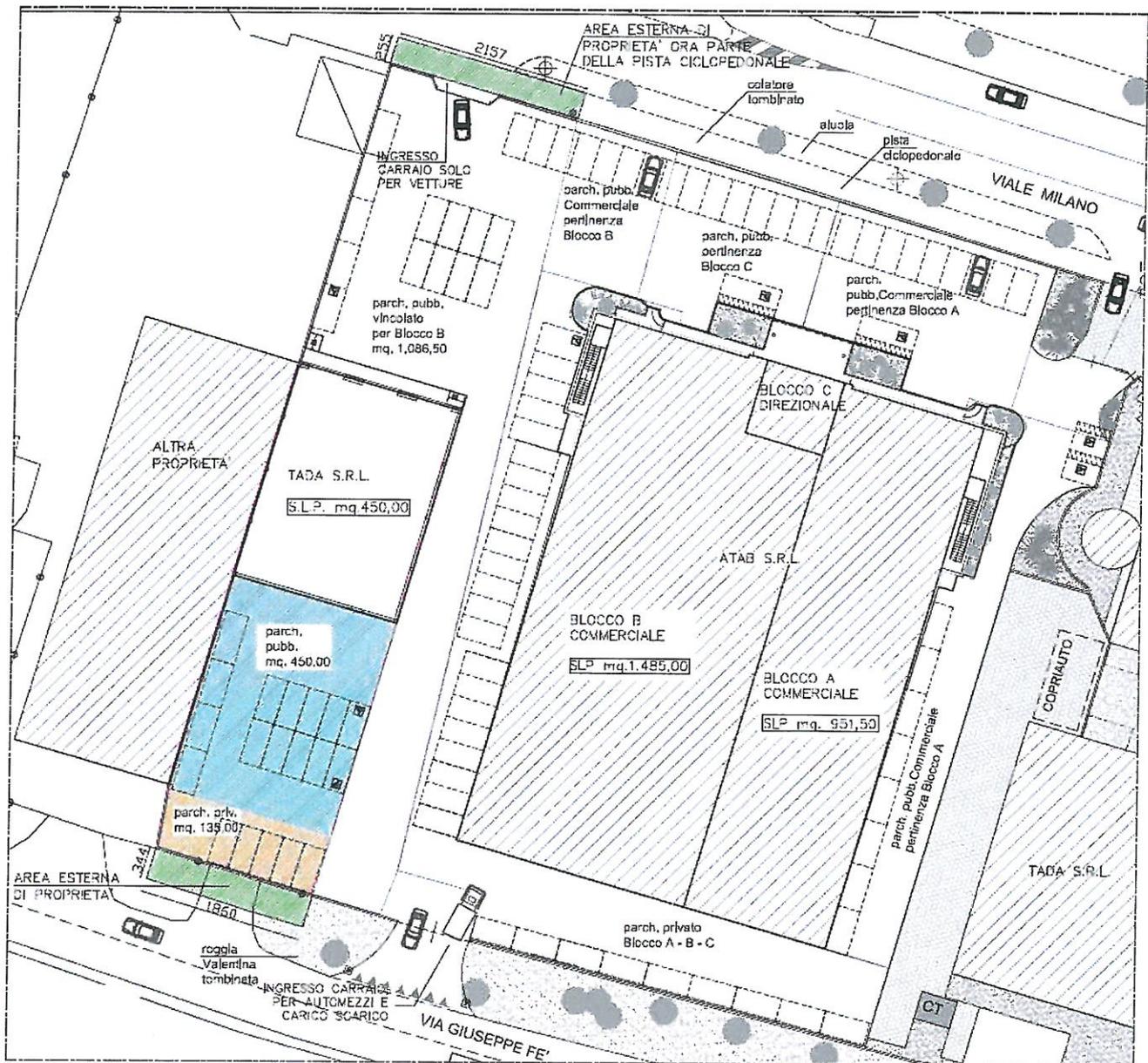
3. STATO DI FATTO DELL'AREA

L'area oggetto della presente relazione è localizzata ad Ovest del centro abitato lungo la ex *Via Emilia*, oggi *Viale Milano* in un Ambito urbano, secondo quanto descritto dalle tavole del PdR, caratterizzato prevalentemente da Tessuto produttivo e residenziale con sporadica, se non inesistente, presenza del Tessuto commerciale diversamente dall'esistente.

L'area oggetto di PII ha una Superficie Territoriale (St) pari a 1.072,00 mq così suddivisi:

- Superficie coperta 450,00 mq.
- Area di pertinenza 622,00 mq.

Su tale area insiste un edificio artigianale/produttivo per una Slp totale di 450,00 mq.



ATTUALE

----- PERIMETRO DI P.I.I. - St-Si = 1.072,00 mq.
 SLP ARTIGIANALE 450,00 mq.

DA PROGETTO

□ SLP COMMERCIALE 450,00 mq.

NOTAZIONI DA PROGETTO

SLP COMMERCIALE = 450,00 mq.

PARCHI PRIVATI

▨ RICHIESTI: 1mq ogni 10mc = 1/3 SLP equivalente = 135,00 mq.
 REPERITI IN LOCO = 135,00 mq.

PARCHI PUBBLICI

▩ RICHIESTI: SLP COMMERCIALE x 100% = 450,00 mq.
 REPERITI IN LOCO = 450,00 mq.

AREE DA CEDERE AI FINI DELL'ATTUAZIONE DEL P.I.I.

(COME DA STRUMENTO URBANISTICO 50% DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE)
 St x 50% = 1.072,00 mq. x 50% = 536,00 mq.

▨ REPERITE IN LOCO

AREA LUNGO VIALE MILANO (Mapp. 289) = 55,00 mq.

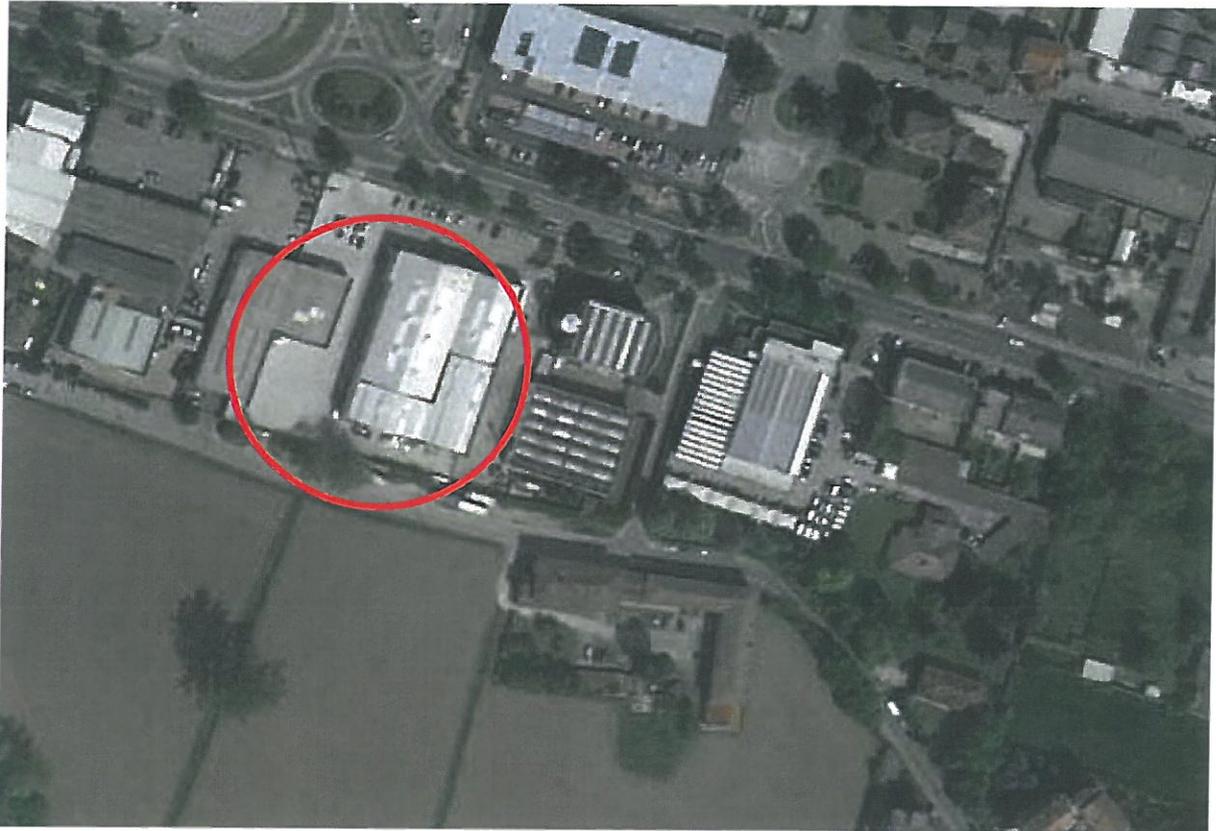
AREA LUNGO VIA G. FE' (Mapp. 292) = 64,00 mq.

TOTALE = 119,00 mq.

DA MONETIZZARE

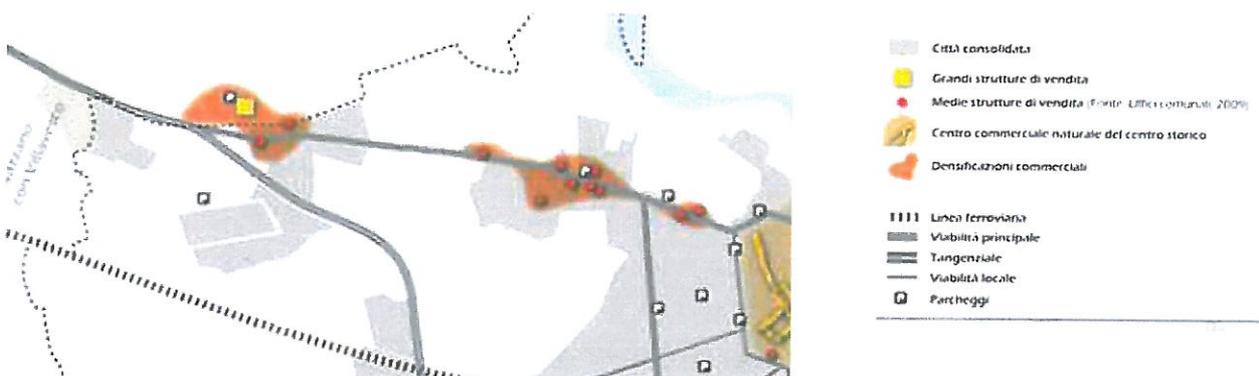
536,00 mq. - 119,00 mq. = 417,00 mq.

L'area si affaccia su Viale Milano e via Giuseppe Fé.

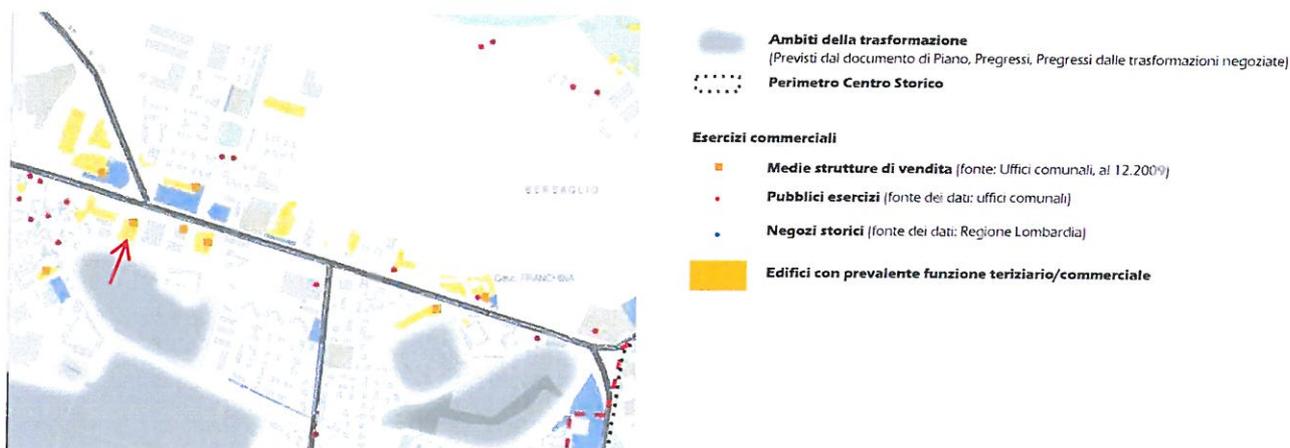


Viale Milano è uno degli assi urbani principali di scorrimento viabilistico di accesso alla città sul quale si attestano diverse attività produttive e commerciali di medie dimensioni nonché l'ingresso dell'area oggetto di PII.

Infatti, come si può osservare nell'immagine sottostante, estrapolata dalla relazione del Documento di Piano del PGT vigente "*Struttura territoriale del commercio*", lungo Viale Milano si sono insediate attività commerciali di media struttura di vendita in un ambito urbano caratterizzato da densificazione commerciale.



Nell'immagine relativa lo *Scenario Strategico Commerciale*, estrapolata dalla tavola DdP 4.4, viene maggiormente specificato quali sono gli edifici che hanno funzione prevalente terziaria/commerciale; soprattutto nel caso specifico, nell'intorno dell'area di PII.



Strutturalmente Viale Milano è composto da una carreggiata distinta da una corsia per ogni senso di marcia ed in prossimità dell'ingresso alla città, dall'incrocio con la strada provinciale SP 202 (Lodi-Montanaso), in prossimità dell'area oggetto di PII, diventa doppia corsia di marcia pur mantenendo il percorso promiscuo ciclopedonale ed all'incrocio semaforizzato con Via Giuseppe Minoia, permette l'attraversamento sull'altro lato del Viale e quindi nell'altro senso di marcia.

Inoltre, Viale Milano è servita da linee di trasporto pubblico urbano ed interurbano e nelle immediate vicinanze dell'ingresso all'area di PII vi è una pensilina d'attesa per l'autobus.



Dall'analisi fatta all'interno del Piano Urbano della Mobilità (PUM 2007) di Lodi si riscontra che Viale Milano è una direttrice sulla quale sono stati rilevati incidenti (incidentalità 2005), con esclusione del tratto davanti all'area oggetto di PII.

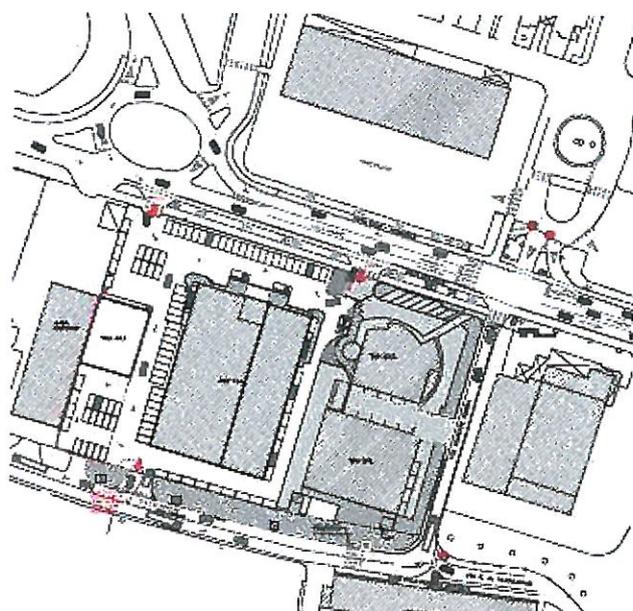
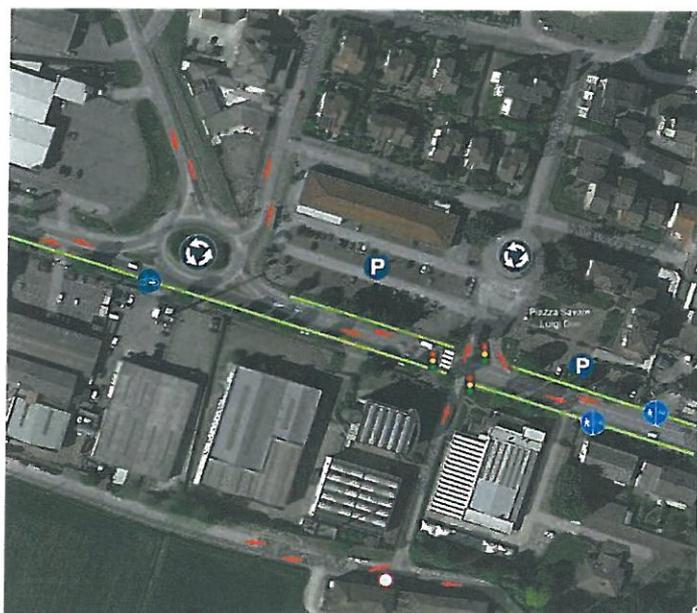
Via Giuseppe Minoia si attesta perpendicolarmente a Viale Milano e per mezzo di un incrocio semaforizzato viene regolamentato il flusso veicolare di penetrazione (in senso unico) sul Viale; diversamente Via Giuseppe Fè che è caratterizzata da un'unica carreggiata ma con una corsia a

doppio senso di marcia che permette quindi di raggiungere la frazione Torretta/San Gualtiero, con i relativi incroci di immissione su Viale Milano.

Inoltre, Via Giuseppe Minoia e Via Giuseppe Fè sono sovente utilizzate da ciclisti, nel periodo estivo, per recarsi al Parco Belgiardino, tant'è che il PGT vigente, nella tavola del PdS 6, riconosce in queste due Vie *percorsi spontanei consolidati significativi*.

A tale riguardo e per maggior sicurezza subito dopo l'incrocio, all'innesto con Via Giuseppe Fè verrà eseguita della segnaletica orizzontale e verticale, segnalando la possibilità di attraversamento della carreggiata da un lato all'altro, dando collegamento e continuità alla pista ciclopedonale esistente.

L'immagine a sinistra raffigura uno schema viabilistico e la regolamentazione della viabilità di Viale Milano quale asse principale di accesso all'area oggetto di PII, a conferma di quanto riportato sulla tavola 04.



Il traffico lungo Viale Milano è mediamente veloce anche nelle ore di picco.

Il Piano Urbano della Mobilità, per quanto di interesse, ha localizzato una sezione di rilievo dei flussi di traffico (2003) in prossimità del Cimitero Maggiore lungo Viale Milano ed una sulla strada per Montanaso Lombardo in prossimità dell'autolavaggio. Nella prima sezione (2003), nella fascia di punta tra le 7.30 e le 9.30, sono stati rilevati circa 1380 v/h di cui quasi 700 in entrata e quasi 700 in uscita. Nella seconda sezione (2003) è stata rilevata una media di circa 410 v/h di cui più di 200 in direzione Viale Milano.

La situazione critica lungo Viale Milano si rileva alla sezione 8 in prossimità del Tribunale dove sono state rilevate circa 1340 v/h in ingresso al centro storico e circa 1040 v/h in Via Defendente.

Rispetto ai dati di traffico rilevati nel 2006 nella sezione in prossimità del Cimitero Maggiore, il PUM ha rilevato una differenza percentuale di -23,6% di veicoli/h in ingresso rispetto al dato 2003 ed un incremento del 2% in uscita da Lodi.

4. PROPOSTA PROGETTUALE

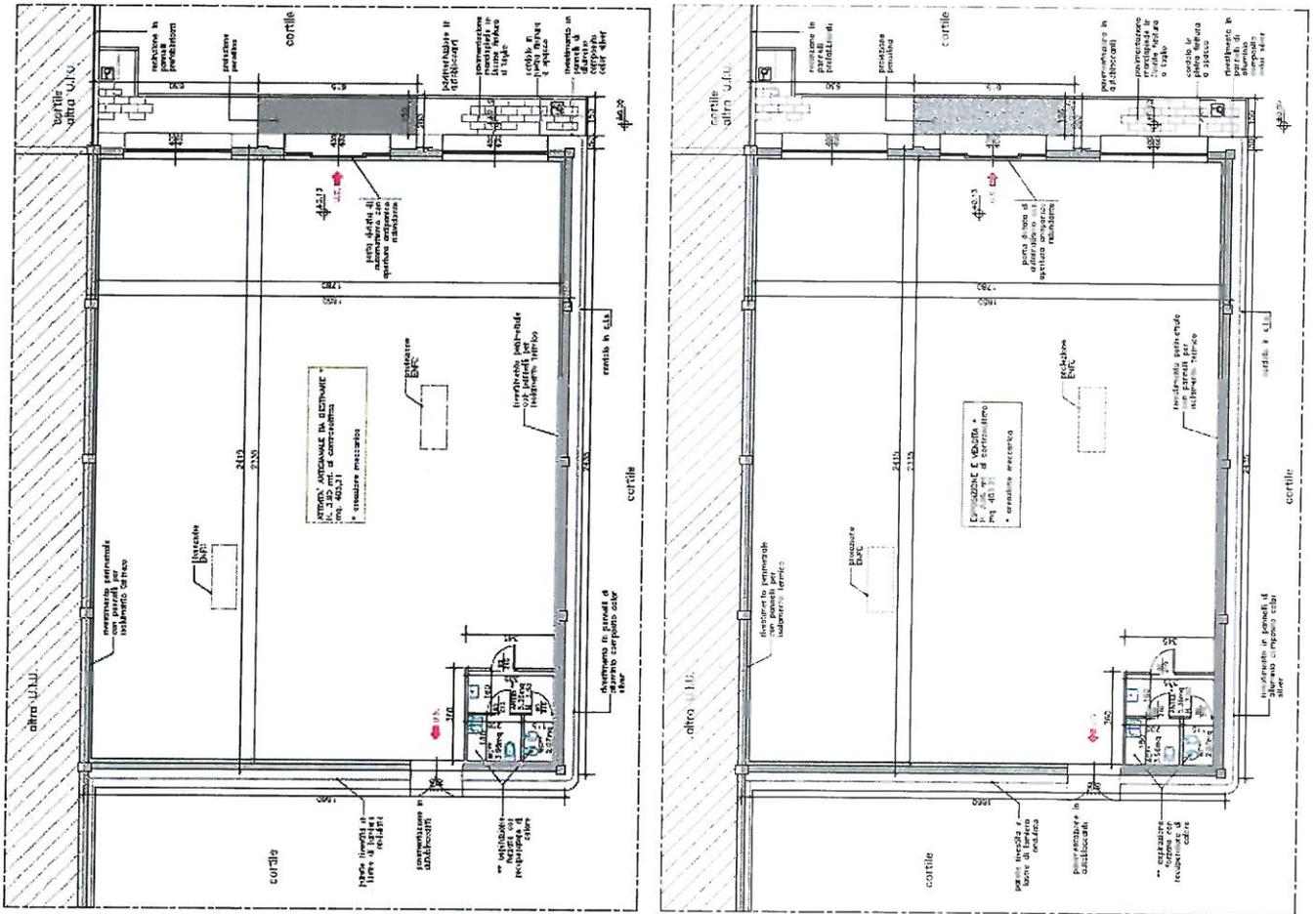
Il progetto si pone di voler modificare l'attuale destinazione urbanistica "produttiva" dell'immobile in attività "commerciale" per avere così più opportunità di recupero ed inserimento dello stesso sul mercato, senza aumentare la sua superficie di copertura, di pavimento che di volumetria .

Si mira quindi all'ottenimento della possibilità di utilizzare la struttura esistente per inserire una media struttura di vendita MS2° con SIp di 450,00 mq. e Sv > di 400,00 mq., con i relativi locali accessori e servizi igienici, da destinare prettamente ad attività NON ALIMENTARE.

L'ingresso principale, anche questo già esistente, resterà accesso all'area in oggetto in linea con gli obiettivi di livello regionale legati:

- al disincentivo dell'utilizzo di nuova superficie di vendita ovvero disincentivo al consumo di aree libere;
- alla localizzazione delle attività commerciali in luoghi serviti da mezzi di trasporto pubblico;
- alla vicinanza, a supporto dell'attività, di assi stradali.

Di seguito i dati planivolumetrici di progetto.



STATO ATTUALE:

SLP ARTIGIANALE = 450,00 mq.

STATO DI PROGETTO:

SLP COMMERCIALE = 450,00 mq.

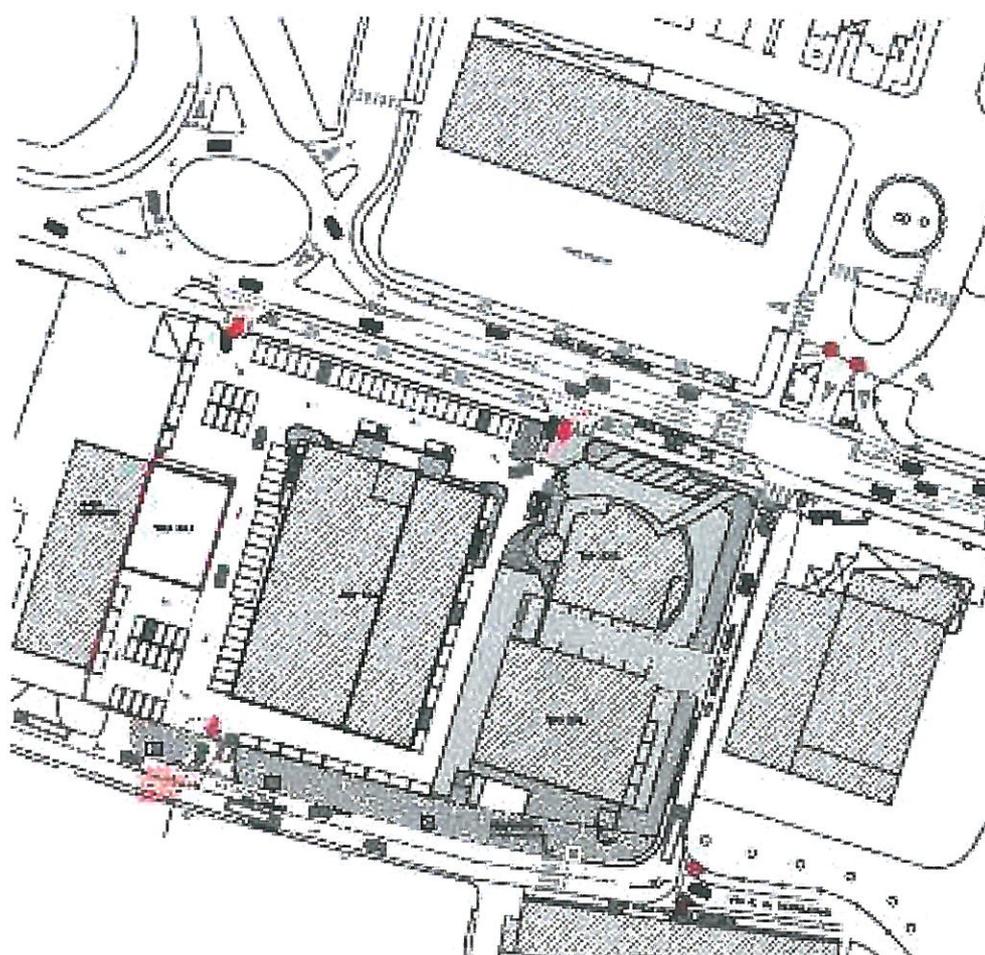
Piano Terra - Destinazione commerciale:

GRUPPO FUNZIONALE	TIPOLOGIA DISTRIB.	SLP MQ	SV MQ	H	V MC
GF I b	MS2	450,00	405,00	ESISTENTE	ESISTENTE

5. VIABILITÀ DI PROGETTO

Lo schema viabilistico rappresentato per lo stato di fatto non subirà nessuna variazione; non verranno generati nuovi attraversamenti su Viale Milano e l'unica intersezione d'interesse è regolamentata.

L'approvvigionamento merci mediante l'utilizzo di furgoni avverrà indicativamente in orari compresi tra le 6.00 e le 9.00 del mattino, in giorni prestabiliti esclusi il sabato e la domenica, in una fascia oraria che non si sovrappone all'arrivo dei clienti. Pertanto l'effetto generato dai veicoli di approvvigionamento può considerarsi nullo/non significativo. **+ 0**



I veicoli di approvvigionamento utilizzeranno solo l'ingresso su Via Giuseppe Fè per poi immettersi obbligatoriamente su Viale Milano, da Via Giuseppe Minoia, per mezzo dell'intersezione regolamentata, oppure dalle intersezioni della frazione Torretta / San Gualtiero.

I veicoli della clientela entreranno da Viale Milano ed usciranno dall'area oggetto di PII con possibilità di decidere se prendere V.le Milano oppure Via Giuseppe Minoia o Via Giuseppe Fè.

La stima dell'indotto veicolare con la nuova parte commerciale nella fascia di punta del mattino, tipica dei rilievi di traffico (7.30/9.30), è da imputare agli addetti stimati (5) da cui un incremento di 5 veicoli considerando, nella peggior ipotesi, un veicolo ad addetto. **+5**

Il sovraccarico veicolare nei flussi di punta commerciali, potenzialmente generati/attratti dopo il cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale, che si possono generare sono da computare in una fascia oraria che va dalle 11.00 alle 13.00 e dalle 17.00 alle 19.00. Tali flussi sono da imputare alla sola clientela in quanto gli addetti sono tutti dentro la struttura.

In tale fascia il traffico veicolare su Viale Milano è mediamente veloce.

La stima dei flussi generati dalla MSV è stata calcolata sulla base di quanto viene riportato nella DGR del 20 dicembre 2013 – n. X/1193 "Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla d.c.r. 12 novembre 2013 n. X/187 'Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale' e s.m.i.

Per calcolare il traffico indotto complessivo (ingresso ed in uscita) la normativa prende in considerazione le ore di punta delle giornate di venerdì, sabato e domenica.

Tab. 2 - Veicoli attratti + generati ogni mq di superficie di vendita non alimentare

Superficie di vendita non alimentare [mq]	Veicoli ogni mq di superficie di vendita non alimentare			
	Venerdì (1)	Venerdì (2)	Sabato-Domenica (1)	Sabato-Domenica (2)
0 - 5.000	0,10	0,09	0,15	0,15
5.000 - 12.000	0,08	0,06	0,14	0,12
> 12.000	0,05	0,04	0,08	0,04

Il Comune di Lodi fa parte dell'elenco dei Comuni in zona critica agli interventi commerciali pertanto il parametro di riferimento utilizzato è quello relativo a (1).

La normativa regionale stabilisce che la ripartizione dei flussi aggiuntivi, per il calcolo del traffico monodirezionale, avvenga ipotizzando che il 60% dei movimenti sia in ingresso, ed il restante 40% sia in uscita dall'insediamento.

Calcolo dei veicoli attratti + generati ogni mq di SV			
	VENERDI	SABATO-DOMENICA	TOT
Ingresso	27	49	76
Uscita	17	32	49
TOT	45	81	

Rispetto ai parametri della DGR si è ipotizzata una riduzione del 30% legata all'accessibilità dell'area oggetto di PII per mezzo del trasporto pubblico locale, della pista ciclabile e della vicinanza di realtà residenziali. Inoltre i parametri di riferimento della D.G.R sono riferiti ad una Grande Struttura di Vendita quindi dati in origine sovrastimati rispetto all'obiettivo del PII.

Calcolo dei veicoli attratti + generati ogni mq di SV			
	VENERDI	SABATO-DOMENICA	TOT
Ingresso	19	34	53
Uscita	13	23	36
TOT	32	57	

L'indotto complessivo nelle ore di punta del **Venerdì**, in ingresso ed uscita, è stimato in **+ 32** veicoli mentre l'indotto stimato nelle ore di punta del **Sabato/Domenica**, in ingresso ed uscita, è stimato in **+ 57**.

Parte di tale indotto è da sommare ai flussi rilevati nell'ora/ore di punta commerciale tipica serale coincidente con l'ora di punta dei rilievi di traffico (17.00/19.00).

Considerando quanto esposto precedentemente l'indotto non dovrebbe gravare sull'ingresso veicolare al centro storico rimanendo quindi distribuito nelle aree urbane di primo margine.

L'utilizzo della clientela in uscita di via Giuseppe Fè, verso la Frazione Torretta può contribuire allo scarico di Viale Milano in termini di traffico indotto dalla nuova realtà commerciale.

Gli interventi dissuasori del traffico, come le isole ambientali (movimenti veicolari ridotti finalizzati al recupero della vivibilità degli spazi urbani) previste dal PUM, scoraggiano i flussi e quindi i volumi e le velocità, con conseguente aumento del livello di esercizio della strada, a favore del traffico pedonale e di quello strettamente connesso e generato dall'attività commerciale.

6. VERIFICHE URBANISTICHE

- **Dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione – Art. 6 del Piano dei Servizi – STATO DI PROGETTO**

Considerando già 135,00 mq. (450,00x0,30) di parcheggi privati (Tognoli), il Piano prevede per destinazioni commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) una dotazione di aree per servizi, all'interno dei comparti di pianificazione attuativa, pari al 100% della SLP.

L'articolo 46, comma 1, lettera a) della L.R. 12/05 *Convenzione dei piani attuativi* consente, nell'atto di convenzione, di prevedere, in alternativa alla totale o parziale cessione, la monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale qualora ci sia, per differenti ragioni delle parti, l'impossibilità della cessione delle stesse. Alla stipula i soggetti interessati sono obbligati a corrispondere la somma pattuita per la mancata cessione che con il Piano Convenzionato sono già state regolarizzate e monetizzate.

La dotazione di aree per parcheggio pubblico o di uso pubblico, parte integrante delle aree per servizi pubblici e di interesse generale, come determinata dall' art. 6 del Piano dei Servizi, per le MSV, è pari al 100% della SLP commerciale. Pertanto la dotazione standard che deve essere soddisfatta è quella relativa al parcheggio pubblico.

SLP DI PROGETTO = 450,00 MQ → 450,00 MQ DI AREE PER PARCHEGGIO

L'area di pertinenza destinata a parcheggio pubblico, per l'immobile in oggetto ed individuata come da planimetrie allegate, ha una superficie pari a 450,00 mq. (fg. 19 – mapp. 291), pertanto corrisponde al parametro di riferimento.

Pertanto la verifica è soddisfatta.

- **Cessione delle aree ai fini dell'attuazione del PII**

Sulla base di quanto era stato definito dal Documento di Inquadramento, le cui indicazioni sono oggi comprese nel Documento di Piano, per l'attuazione del PII si devono cedere delle aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi. In questo caso, in un ambito già dotato di standard minimi e per l'impossibilità nel reperire l'intera area di cessione del 50%, è stata proposta la monetizzazione delle aree mancanti.

Lo strumento prevede una cessione pari al 50% della Superficie Territoriale.

Art. 6 del Piano dei Servizi			
Cessioni			
TIPO EDIFICIO	ST	%	STANDARD
Commerciale	1.072,00	50	536,00
TOT. Standard dovuti			536,00

Complessivamente si cedono mq. 119,00 da recuperare fuori comparto (fg. 19 mappali 289 e 292).

Ai fini della veridicità della cessione del 50% di ST è necessario monetizzare i seguenti mq.:

536,00 mq. – 119,00 mq. = 417,00 mq.

Pertanto il dovuto da monetizzare è pari a:

417,00 mq. x 88,00 €/mq. = €. 36.696,00

A supporto della monetizzazione il Pds sostiene la monetizzazione dello standard qualora sia riscontrata la presenza di una adeguata dotazione di servizi all'intorno: esiste un parcheggio ad uso pubblico sull'area adiacente e con possibilità d'accesso.

Il Pds prevede inoltre che in presenza di complessi polifunzionali o di attività servite dal trasporto pubblico la dotazione a parcheggio può essere ridotta quando l'assortimento funzionale consenta

una fruizione alternata degli spazi di parcheggio da parte delle diverse attività in momenti diversi della giornata. La quota ridotta dovrà comunque essere monetizzata.

7. STANDARD QUALITATIVO

In aggiunta alle dotazione standard e cessioni precedentemente trattate, il PII prevede la corresponsione di uno "standard qualitativo aggiuntivo".

L'attuatore si obbliga, attraverso la convenzione, di realizzare direttamente attrezzature di interesse pubblico in misura superiore rispetto la dotazione minima in luogo alla cessione di aree.

Così facendo l'attuatore concorre direttamente all'attuazione del Piano dei Servizi; *resta però ferma la possibilità della monetizzazione, in luogo alla cessione ed alla realizzazione diretta, se concordata con l'Amministrazione.*

Pertanto tenendo in considerazione che lo strumento urbanistico vigente per la zona ammette gli esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 250 mq.); la quantificazione è stata determinata sulla diversità (450 – 250) = 200,00 mq.:

200,00 mq. x 95,00 €/mq. = € 19.000,00

Si fa inoltre presente che dalle nostre indagini e stime, nonché come da DGR VIII/5054 che valuta il carico degli addetti in 7,73 U ogni 1.000 mq di MS non alimentare, con l'attuazione di questo PII si può avere una ricaduta socio-economica sul territorio di circa 3-4 addetti, oltre tutte le maestranze necessarie per l'esecuzione lavori.

8. ADEGUAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il cambio di destinazione d'uso del fabbricato interessato dal P.I.I. prevede un adeguamento degli oneri di Urbanizzazione sia primari che secondari, oltre al versamento del Contributo sul Costo di Costruzione.

Il calcolo della SLP momentaneamente non considera l'adeguamento in termini di miglioramento dell'efficienza energetica del manufatto, che diversamente verranno descritte in fase di presentazione dei titoli abilitativi alla realizzazione, e per il caso verrà calcolata al netto dei muri perimetrali portanti e/o di tamponamento.

Per l'intervento in oggetto che prevede un cambio di destinazione d'uso, gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati applicando quelli della nuova costruzione ridotti del 50%.

Per la determinazione del Contributo sul Costo di Costruzione per completare l'opera esistente con lavorazioni riferite alla coibentazione delle superfici fredde opache, impianto idrico-termico-sanitario, impianto elettrico ed opere di finitura quali pavimentazioni ceramiche, rivestimenti ceramici nei locali adibiti a servizi, porte interne come da computo allegato.

S.L.P. per cambio d'uso = 450,00 mq.

- *ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA* : 63,97€/mq. (50% di 127,95 €/mq.)

- 450,00 mq. x 63,97 €/mq. = €. 28.786,50

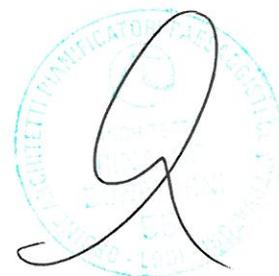
- *ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARI* : 28,47 €/mq. (50% di 56,96 €/mq.)

- 450,00 mq. x 28,47 €/mq. = €. 12.811,50

- *CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE* :

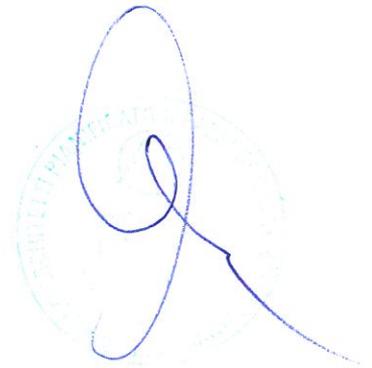
100.000,00 € (Come da Computo Metrico allegato) x 9% = €. 9.000,00

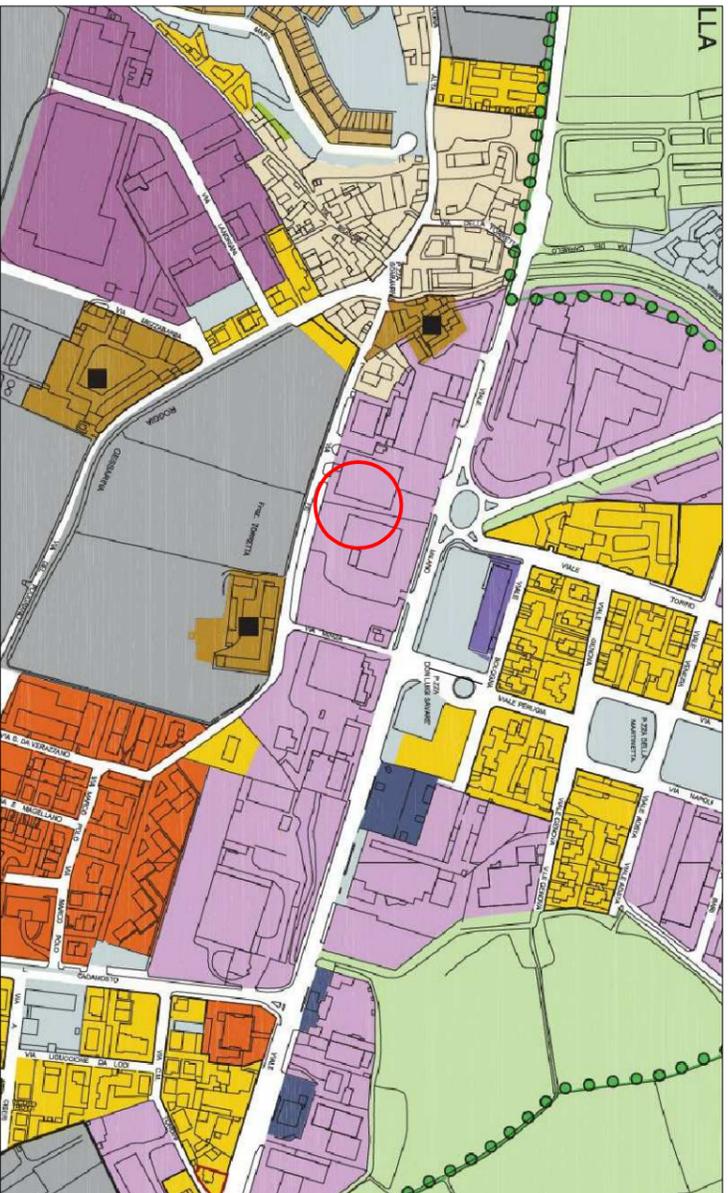
TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE : €. 50.598,00



TOTALE GENERALE DELLE MONETIZZAZIONI DEL P.I.I.

- MONETIZZAZIONE OOUU + C.C.C. :	€. 50.598,00
- MONETIZZAZIONI STANDARD	€. 36.696,00
- STANDARD DI QUALITA'	€. 19.000,00
<u>TOTALE :</u>	<u>€. 106.294,00</u>

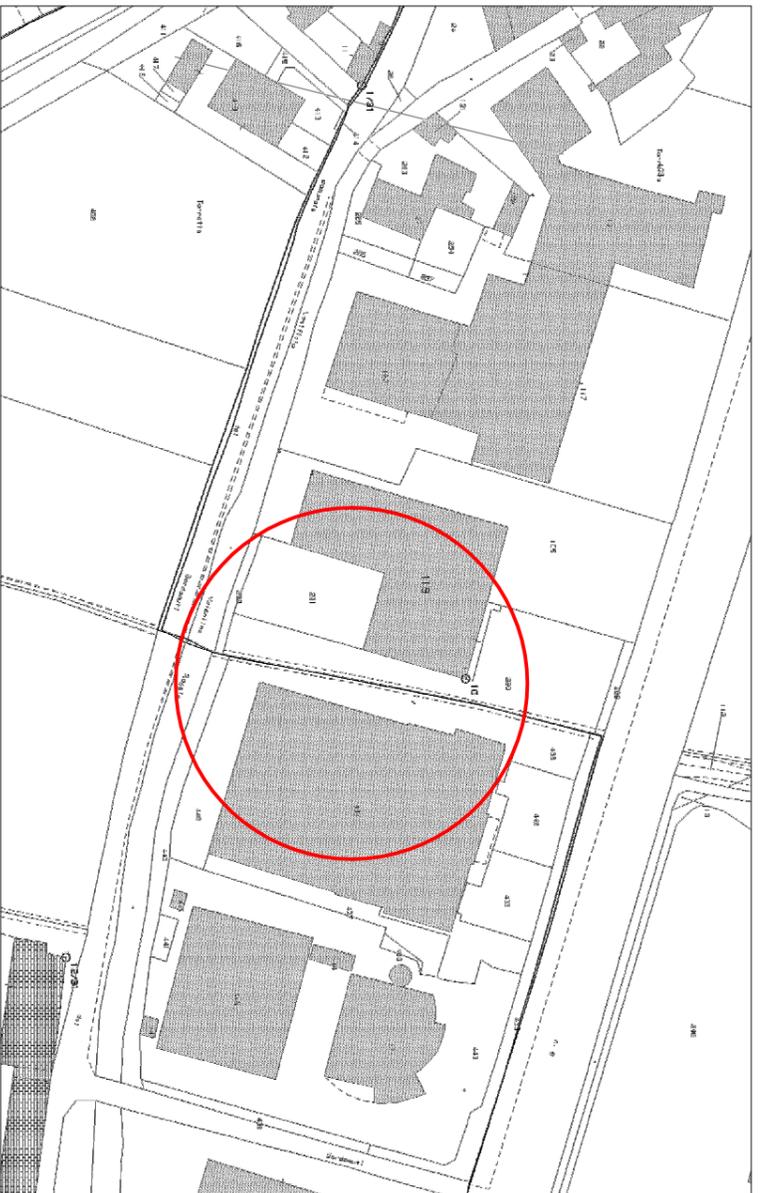
A handwritten signature in blue ink is written over a circular official stamp. The stamp is faint and contains text that is difficult to read, but it appears to be an official seal or stamp of an institution.



ESTRATTO PGT VIGENTE

Ambiti urbani consolidati

Tessuto per attività produttive interne al tessuto urbano - Art. 40
 caratterizzato dalla presenza di capannoni di piccole-medie dimensioni destinati all'attività produttiva e/o artigianale, insediati nei lotti liberi del tessuto residenziale urbano: la presenza di aree permeabili e verdi si presenta scarsa o inesistente. L'insediamento, generalmente, non risulta direttamente connesso alle principali infrastrutture di trasporto.

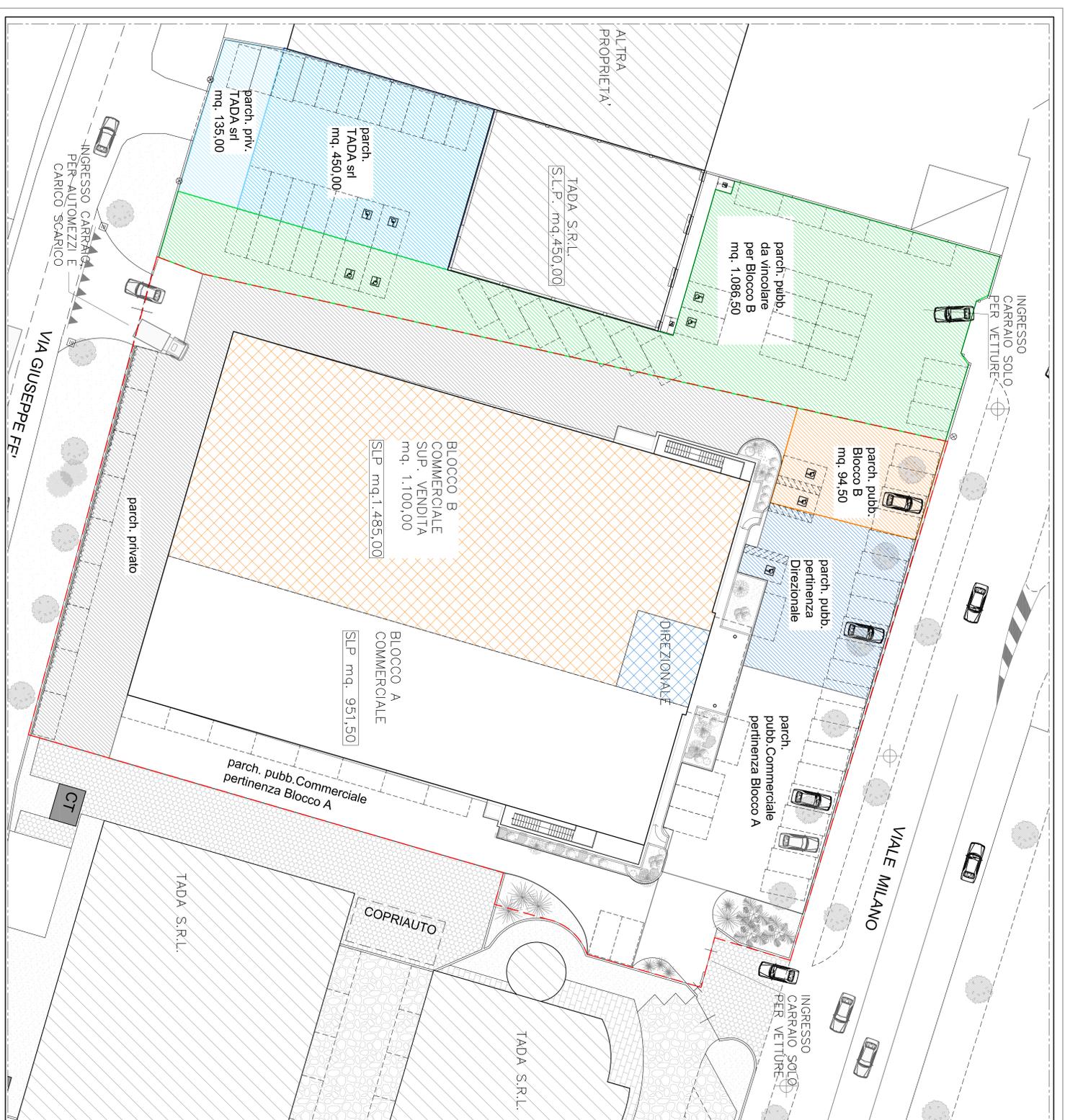


ESTRATTO DI MAPPA FG. 19



COMUNE DI	: Lodi (LO)	TAVOLA	01
COMMITTENTE	: TADA s.r.l. V.le Milano n° 71 Lodi (LO)	DATA:	Settembre 2017
LAVORO	: P.I.L. per cambio di destinazione d'uso immobile in V.le Milano n° 81 Fig. 19 Mapp. 118 Sub. 703 e Mapp. 291	AGGIORNAMENTO:	Ottobre 2017
OGGETTO	: Estratto di mappa catastale Estratto di PGT Vigente	SCALA:	1:5.000 — 1:2.000
		PROGETTO N°	

dottor architetto Rinaldo Bongiorno
 Viale IV NOVEMBRE 21 26900 LODI tel. 0371/423302 fax. 0371/421507
 c.f. BNG RLD 54B05 F028F p.iva 04990210157 e-mail: BONGIO30@archrin.it



- DA P.L.I. CONVENZIONATO
- PERIMETRO DI P.L.I. - SI=SI= 4.230,00 mq.
 - SLP COMMERCIALE MQ. 951,50
 - SLP DIREZIONALE MQ. 397,50
 - SLP PRODUTTIVO/ARTIGIANALE MQ. 1485,00

- DA PROGETTO
- PERIMETRO DI P.L.I. - SI=SI= 4.230,00 mq.
 - SLP COMMERCIALE MQ. 951,50
 - SLP DIREZIONALE MQ. 397,50
 - SLP COMMERCIALE MQ. 1.485,00

DOTAZIONI DA PROGETTO

A. PARCHEGGI PRIVATI
 SLP TOTALE = 2.514,00 mq.
 1mq ogni 10mc = 1/3 SLP equivalente = 850,20 mq. esistenti

A. PARCHEGGI PUBBLICI
 SLP COMMERCIALE = 1.485,00 mq. x 100% = 1.485,00 mq.
 di cui in loco
 94,50 mq.
 1.085,50 mq. reperibili fuori comparto e da vincolare

MANCANTI mq. 304 costi calcolati:
 mq. 1.485,00 - (94,50 + 1.085,50) = mq. 304 da monetizzare

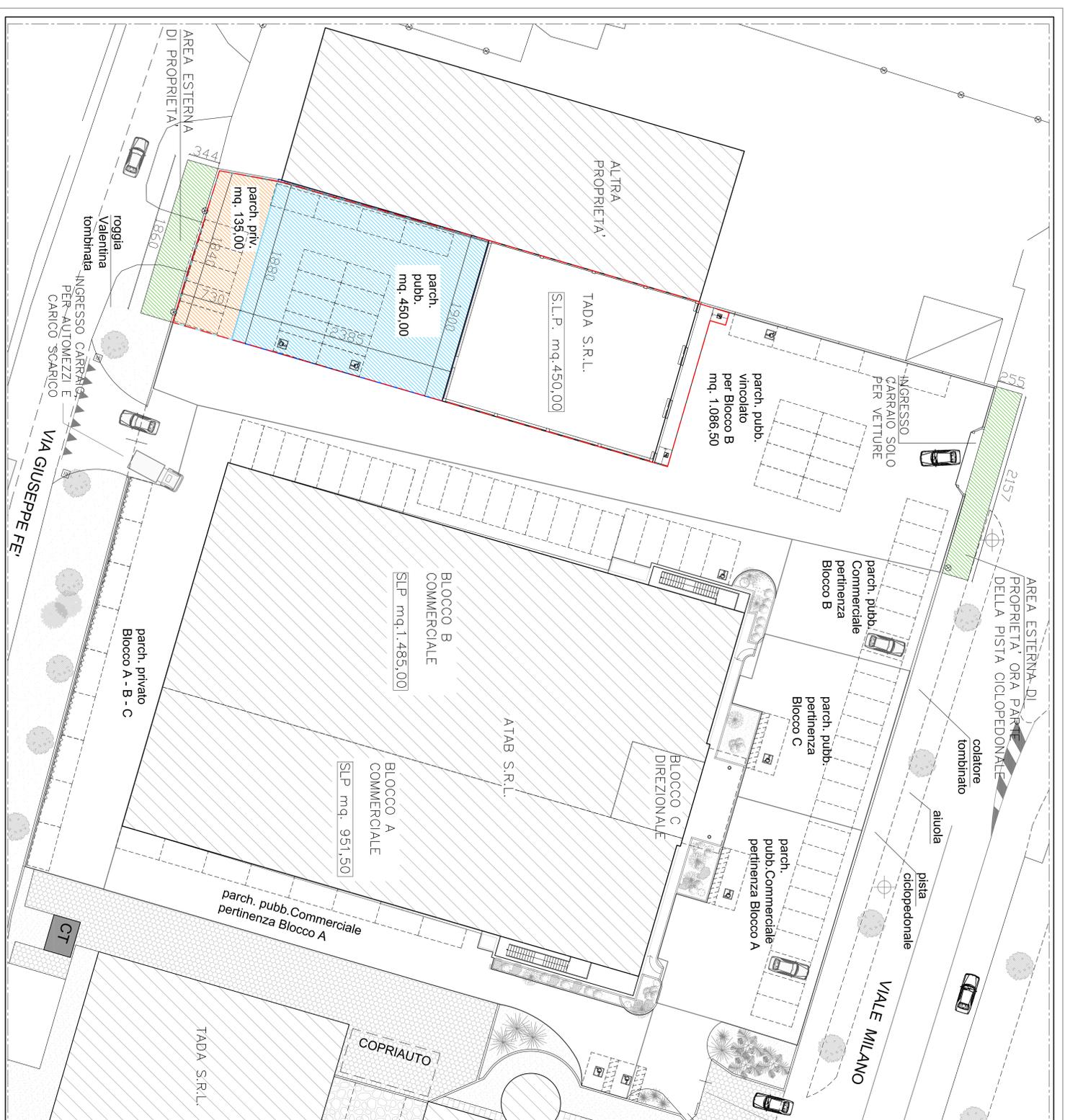
NELLE AREE IN CASSONE PARI AL 50% DELLA SUPERFICIE...
 MONETIZZAZIONE COME DA P.L.I. CONVENZIONATO



COMUNE DI	: Lodi (LO)	TAVOLA	: 02
COMITITENTE	: TADA s.r.l. Via Lodi n° 71 Lodi (LO)	DATA:	: Settembre 2017
LAVORO	: P.L.I. per cambio di destinazione d'uso immobile in Via Milano n° 81 Fg. 19 Mapp. 119 Sub. 703 e Mapp. 291	AGGIORNAMENTO:	: Ottobre 2017
OGGETTO	: Pianimetria Generale - Verifica dotazione Standard e Parcheggi come da del 20/03/2017	SCALE:	: 1:200
		PROGETTO N°	

autor. architetto Eugenio Bergomi
 via S. Maria Maddalena 14, 03171/421302, Tel. 0371/421877
 c.f. ENG. RID. 04895770307 - P.ivo. 04890203157 - e-mail: BERGOMI@COMPTON.IT

E. VENTURA QUADRISOLI SIMONDI&C ASSOCIATI SPA INGEGNERIA



ATTUALE
 --- PERIMETRO DI P.I.L. - SI=SI= 1.072,00 mq.
 SLP ARTIGIANALE 450,00 mq.

DA PROGETTO
 □ SLP COMMERCIALE 450,00 mq.

DOTAZIONI DA PROGETTO
 SLP COMMERCIALE = 450,00 mq.
 BARCHESQUELARIATI
 RICHIESTI: 7mq sopra 10mc = 1/3 SLP equivalente = 135,00 mq.
 REPERITI IN LOCO = 135,00 mq.

PARCHEREGOLARE
 RICHIESTI: SLP COMMERCIALE x 100% = 450,00 mq.
 REPERITI IN LOCO = 450,00 mq.

AREE DA CEDERE AI FINI DELL'ATTIVAZIONE DEL P.I.L.
 (COME STATO PREVISTO DAL CODICE REGIONALE TERRITORIALE)
 SI x 50% = 1.072,00 mq. x 50% = 536,00 mq.
 BENERIE IN LOCO

AREA LUNGO VIALE MILANO (Mapp. 289) = 55,00 mq.
AREA LUNGO VIA G. FEI (Mapp. 292) = 64,00 mq.
TOTALE = 119,00 mq.

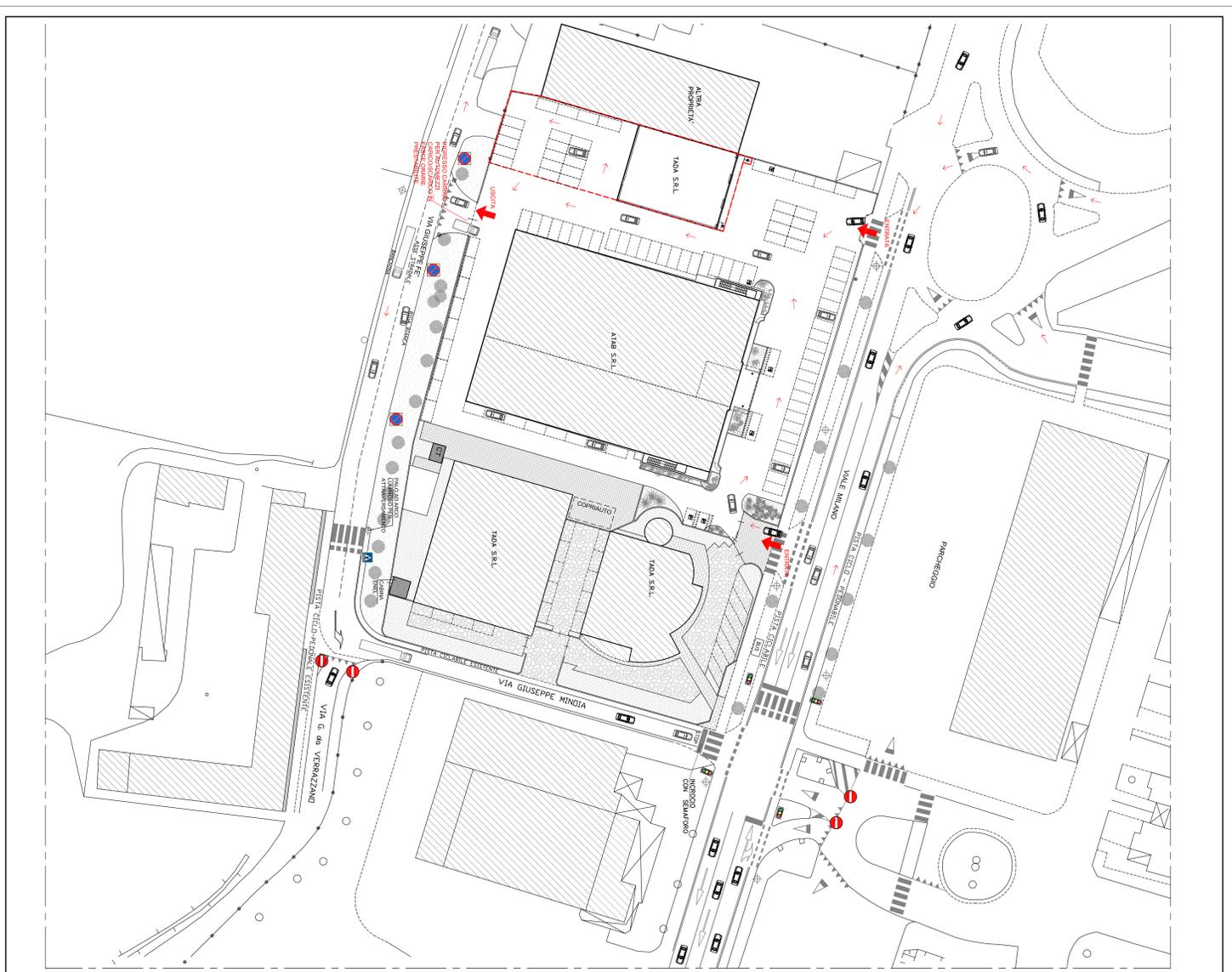
DA MONTEZZARE
 536,00 mq. - 119,00 mq. = 417,00 mq.



COMUNE DI	: Lodi (LO)	TAVOLA	03
COMITITENTE	: TADA S.R.L. Via Lodi n° 71 Lodi (LO)	DATA:	Settembre 2017
LAVORO	: P.I.L. per cambio di destinazione d'uso immobile in Via Milano n° 81 Fg. 19 Mapp. 119 Sub. 703 e Mapp. 291	AGGIORNAMENTO:	Ottobre 2017
OGGETTO	: Stato di progetto: Pianimetria Generale Verifica dotazione Standard e Parcheggi Individualizzazione Aree esterne da cedere	SCALE:	1:200
		PROGETTO N°	

Autore architetto: Eugenio Bergomi
 Via S. Maria Maddalena n° 14 - 03171/423192 - Tel. 0371/423197
 C.F. 01806100300 - P. IVA 04890200157 - e-mail: bergomio@comunicare.it

E. VENTURA QUADRISOLI SIMONDI/ING. ANGE FRANCESCHI SPA/INGENIERE



VIA MILANO IN USCITA DALLA CITTÀ



VIA MILANO IN ENTRATA ALLA CITTÀ



VIA GIUSEPPE MINOIA – VIA MILANO



VIA GIUSEPPE MINOIA – VIA GIUSEPPE FE'



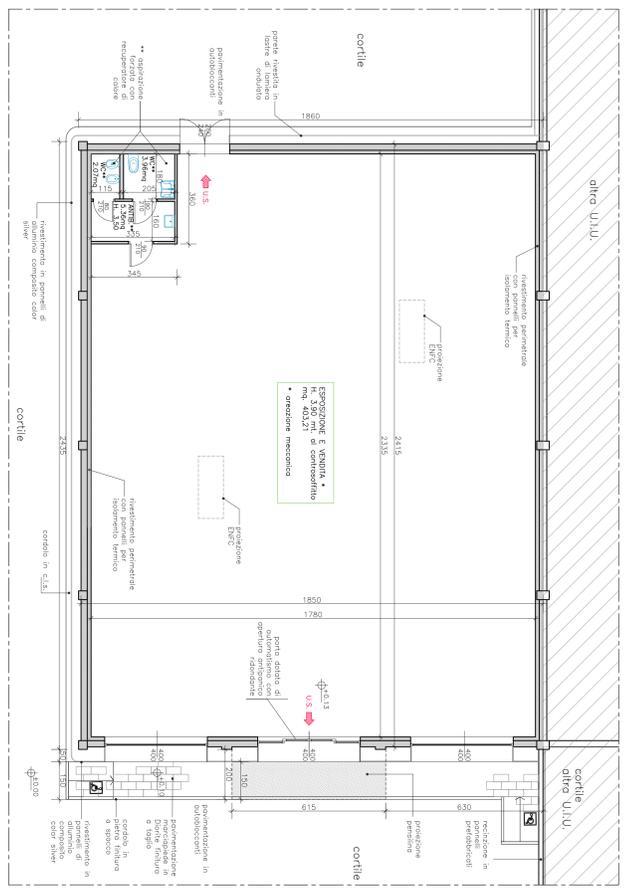
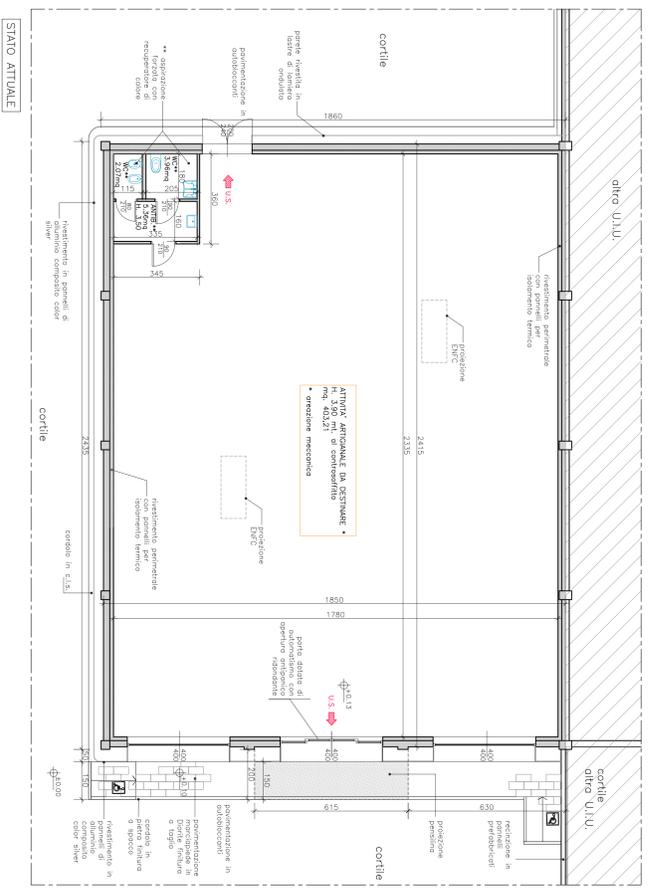
VISTA DA VIA GIUSEPPE FE'



COMUNE DI	: Lodi (LO)	TAVOLA	04
COMMITTENTE	: TADA s.r.l. Via Milano n° 71 Lodi (LO)	DATA:	Settembre 2017
LAVORO	: P.I.L. per cambio di destinazione d'uso Immobile in Via Milano n° 81 Fg. 19 Mapp. 118 Sub. 703 e Mapp. 291	AGGIORNAMENTO:	Ottobre 2017
OGGETTO	: Piano di Progetto Generale con visibilità della zona	SCALA:	1:500
PROGETTO N°			

dott. architetto Renato Bongioni
 Viale IV NOVEMBRE 21 26900 LODI tel. 0371/423302 fax. 0371/421907
 c.f. BNC RIG 54895 F028F p.iva 049802010157 e-mail: BONGIONI@architetto.it

© VITRUM S.p.A. SOSTITUIRE ANCHE INFORMATICA SOSTITUIRE



STATO ATTUALE:
 SIP ARTIGIANALE = 450,00 mq.
 STATO DI PROGETTO:
 SIP COMMERCIALE = 450,00 mq.



COMUNE DI	: LODI (LO)	TAVOLA	05
COMMITTENTI	: TADA S.r.l. Vie Milano n° 71 Lodi (LO)	DATA:	Settembre 2017
LAVORO	: P.I.I. per cambio di destinazione d'uso immobile in Via Milano n° 81 Fig. 1/9 Mapp. 118 Sub. 703 e Mapp. 291	AGGIORNAMENTO:	Ottobre 2017
OGGETTO	: Stato di Progetto. Pianta con individuazione dello destinazione d'uso	SCALA:	1:100
		PROGETTO N°	

datat architetto Rinaldo Bongioni
 Viale IV NOVEMBRE 21 28900 LODI tel. 0371/423102 fax. 0371/421507
 c.f. BNC RUD 59039 Piva 04992010157 e-mail: BONGIONIR@libero.it
 E' VERBA SUI SOSTI SPREZZAZIONE ANCHE TRAZIONE SUIA AUTORIZZAZIONE



LEGENDA ESPOSIZIONE
 --- RETE ACQUE METEORICHE CON RELATIVI POZZETTI CONDOTTE
 --- RETE ACQUE NERE CON RELATIVI POZZETTI
 (R) FOSSA BIRCA OMOIA ESISTENTE



COMUNE DI	: Lodi (LO)	TAVOLA	08
COMITENTE	: TADA, s.r.l. Viale Milano n° 71 Lodi (LO)	DATA:	Settembre 2017
LAVORO	: P.L.I. per cambio di destinazione d'uso Fronte in Viale Milano n° 8 Fg. 19 Mapp. 118 Sub. 703 e Mapp. 291	AGGIORNAMENTO:	Ottobre 2017
OGGETTO	: Planimetria Sistema di fognaio	SCALA:	1:200
		PROGETTO N°	

Studio architettonico Paolo Bonacini
 Viale IV NOVEMBRE 21 26900 LODI tel. 0371/423302 fax. 0371/421907
 c.f. BNC R03 54805 F028F p.iva 04982010157 e-mail: BNC@0371.com
 C. VERITÀ SPA SITI SPORADICI WORK IN PROGRESS



COMUNE DI	: Lodi (LO)	TAVOLA	07
COMMITTENTE	: TADA s.r.l. V.le Milano n° 71 Lodi (LO)	DATA:	Settembre 2017
LAVORO	: P.I.I. per cambio di destinazione d'uso immobile in V.le Milano n° 81 Fg. 19 Mapp. 118 Sub. 703 e Mapp. 291	AGGIORNAMENTO:	Ottobre 2017
OGGETTO	: Viste Prospetto Principale Documentazione attestante la proprietà	SCALA:	
		PROGETTO N°	

dottor architetto Rinaldo Bongiorno
 Viale IV NOVEMBRE 21 26900 LODI tel. 0371/423302 fax. 0371/421507
 c.f. BNG RLD 54B05 F028F p.iva 04990210157 e-mail: BONGIO30@archrin.it



Prospetto da Viale Milano



Prospetto da Via G. Fè

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2017

Data: 15/09/2017 - Ora: 14.49.29

Segue

Visura n.: T195132 Pag: 12

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		19	118	703			D/8			Catastale	Euro 3.574,00	VIALE MILANO n. 81 piano: T; DEMOLIZIONE PARZIALE del 09/11/2016 protocollo n. LO0035367 in atti dal 10/11/2016 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 11904.1/2016)	Annotazione
		19											

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 14

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TADA - S.R.L. con sede in LODI	11014860156*	(1) Proprieta' per 1/1

15. Unità Immobiliari site nel Comune di LODI (Codice E648) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		19	289				area urbana		55 m ²	Catastale		VIALE MILANO n. 81 piano: T; COSTITUZIONE del 10/11/2016 protocollo n. LO0035525 in atti dal 11/11/2016 COSTITUZIONE (n. 301.1/2016)	

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TADA - S.R.L. con sede in LODI COSTITUZIONE del 10/11/2016 protocollo n. LO0035525 in atti dal 11/11/2016 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 301.1/2016)	11014860156*	(1) Proprieta' per 1/1

16. Unità Immobiliari site nel Comune di LODI(Codice E648) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	19	290				1090 m ²	Catastale	Dati derivanti da VIALE MILANO n. 81 piano: T; COSTITUZIONE del 10/11/2016 protocollo n. LO0035528 in atti dal 11/11/2016 COSTITUZIONE (n. 302.1/2016)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 16

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TADA - S.R.L. con sede in LODI COSTITUZIONE del 10/11/2016 protocollo n. LO0035528 in atti dal 11/11/2016 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 302.1/2016)	11014860156*	(1) Proprieta' per 1/1

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2017

Data: 15/09/2017 - Ora: 14.49.29

Visura n.: T195132 Pag: 14

Fine

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
I		19	292				area urbana		64 m ²			VIA GIUSEPPE FE' SNC piano: T; COSTITUZIONE del 10/11/2016 protocollo n. L00035529 in atti dal 11/11/2016 COSTITUZIONE (n. 303.1/2016)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 17

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	TADA - S.R.L. con sede in LODI COSTITUZIONE del 10/11/2016 protocollo n. L00035529 in atti dal 11/11/2016	11014860156*	(1) Proprieta' per 1/1

Totale Generale: vani 84,5 m² 4857 Rendita: Euro 65.462,27

Totale Generale: Superficie 03.10 Redditi: Dominicale Euro 3,99 Agrario Euro 2,88

Unità immobiliari n. 29
Tributi erariali: Euro 2,70

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



TADA S.R.L.
 Sede Legale e Operativa:
 V.le Milano n° 71 - 26900 LODI
 Cod. Fisc.: 1101481056
 Part. IVA: 03570750178

COMUNE DI	: Lodi (LO)	TAVOLA
COMMITTENTE	: TADA s.r.l. V.le Milano n° 71 Lodi (LO)	DATA: Settembre 2017
LAVORO	: P.I.I. per cambio di destinazione d'uso immobile in V.le Milano n° 81 Fg. 19 Mapp. 118 Sub. 703 e Mapp. 291	AGGIORNAMENTO: Ottobre 2017
OGGETTO	: Relazione sulla compatibilità del P.I.I. in variante al PGT con la componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.	SCALA:
		PROGETTO N°

dottor architetto Rinaldo Bongiorno
 Viale IV NOVEMBRE 21 26900 LODI tel. 0371/423302 fax. 0371/421507
 c.f. BNG RLD 54B05 F028F p.iva 04990210157 e-mail: BONGIO30@archrin.it



DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'
(Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

I sottoscritti professionisti Geol. GIOVANNI VIGANO' nato a MILANO il 30 OTTOBRE 1964, residente a LODI, in via GANDINI 26/c, iscritto all'Ordine dei Geologi della LOMBARDIA n.1051 e Geol. STEFANIA BRANCHI nata a TEGLIO il 5 GIUGNO 1968, residente a TEGLIO (SO) in via Boalzo 20, iscritta all'Ordine dei Geologi della LOMBARDIA n.1007

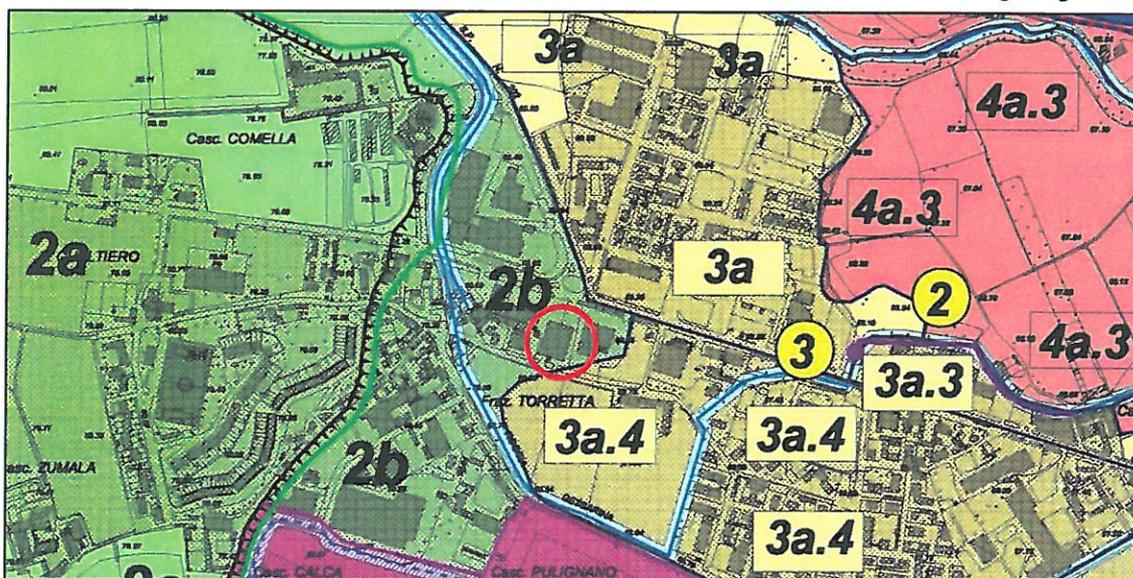
VISIONATO

lo studio geologico vigente redatto dal Dott. Geol. Giovanni BASSI nel Luglio 2008

CONSIDERATO CHE

la variante in oggetto (TADA Srl) prevede il cambio di destinazione d'uso dell'immobile esistente da produttiva-artigianale a commerciale e che nella "Componente geologica, idrogeologica e sismica" del territorio comunale redatta a supporto del PGT, come indicato nella Tav.9B-2Carta di fattibilità geologica e delle azioni di piano (cfr. Fig.1) l'area in esame ricade interamente nella "Classe 2, sottoclasse 2b: quartiere di Sommariva-Fattibilità con modeste limitazioni".

Fig.1-Componente geologica, idrogeologica e sismica PGT-Stralcio Carta di fattibilità geologica



ASSEVERANO

(solo per le varianti al PGT)

- la congruità tra l'area oggetto di variante e le classi di fattibilità geologica assegnate dallo studio geologico comunale.** Infatti, il P.I.I. pur presentando una variante al PGT vigente non comporta una modifica delle classi di fattibilità geologica in cui è attualmente classificata l'area in esame in quanto gli interventi previsti nel progetto sono compatibili con le norme proprie di tali classi di fattibilità.

Dichiarano infine di essere informati, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 della legge 675/96 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Lodi, 18 Settembre 2017

I Dichiaranti

Dott. Geol. Giovanni Viganò
(Ordine dei Geologi della Lombardia n. 1051)



Dott. Geol. Stefania Branchi
(Ordine dei Geologi della Lombardia n. 1007)



TADA SRL-Viale Milano, 71-29600 LODI

COMUNE DI LODI (LO)

P.I.I. per cambio di destinazione d'uso immobile in viale Milano 81

Relazione sulla compatibilità del P.I.I. con la componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

(Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

I sottoscritti professionisti Geol. GIOVANNI VIGANO' nato a MILANO il 30 OTTOBRE 1964, residente a LODI, in via GANDINI 26/c, iscritto all'Ordine dei Geologi della LOMBARDIA n.1051 e Geol. STEFANIA BRANCHI nata a TEGLIO il 5 GIUGNO 1968, residente a TEGLIO (SO) in via Boalzo 20, iscritta all'Ordine dei Geologi della LOMBARDIA n.1007, incaricati dalla società TADA S.R.L. hanno redatto il **documento per la valutazione della compatibilità della proposta di Programma Integrato d'Intervento** in variante al PGT vigente nella città di Lodi in Viale Milano 81 con quanto indicato nella Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, relativamente agli aspetti di pertinenza geologica, idrogeologica e sismica. Consapevoli che in caso di dichiarazione mendace saranno puniti ai sensi del Codice Penale secondo quanto prescritto dall'art. 76 del succitato D.P.R. 445/2000

DICHIARANO

che il P.I.I. pur presentando una variante al PGT vigente (cambio di destinazione d'uso immobile esistente da produttiva-artigianale a commerciale) non comporta una modifica delle classi di fattibilità geologica in cui è attualmente classificata l'area in esame in quanto gli interventi previsti nel progetto sono compatibili con le norme proprie di tali classi di fattibilità.

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto la proposta di P.I.I. in variante al PGT vigente risulta compatibile con quanto indicato nella Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

Lodi, 18 Settembre 2017

I Dichiaranti

Dott. Geol. Giovanni Viganò
(Ordine dei Geologi della Lombardia n. 1051)



Dott. Geol. Stefania Branchi
(Ordine dei Geologi della Lombardia n. 1007)





COMUNE DI	: Lodi (LO)	TAVOLA
COMITENTE	: TADA s.r.l. V.le Milano n° 71 Lodi (LO)	DATA: Settembre 2017
LAVORO	: P.I.I. per cambio di destinazione d'uso immobile in V.le Milano n° 81 Fg. 19 Mapp. 118 Sub. 703 e Mapp. 291	AGGIORNAMENTO: Ottobre 2017
OGGETTO	: Computo metrico estimativo	SCALA:
		PROGETTO N°

dottor architetto Rinaldo Bongiorno
 Viale IV NOVEMBRE 21 26900 LODI tel. 0371/423302 fax. 0371/421507
 c.f. BNG RLD 54B05 F028F p.iva 04990210157 e-mail: BONGIO30@archrin.it

Computo metrico estimativo per lavori di sistemazione, modifica, adeguamento dell'immobile in oggetto.

****Trattasi di lavori per opere di trasformazione ed adeguamento necessari per il mutamento della destinazione dell'immobile da artigianale a commerciale.**

** Prezzi dedotti dal listino C.C.I.A.A. di Milano.

- 1) Impianto di cantiere come da disposizioni del piano di sicurezza e così come previsto dalle normative vigenti in materia, compreso tutti gli accessori ed i macchinari necessari, nonché la documentazione preventiva e di sicurezza.

valutato nel 1,1% sull'importo lordo a forfait = € 1.087,93

cap. A.02.01.0025 - cap. A.02.02.0170 voce a)

- 2) Rimozione degli impianti esistenti quali tubi idraulici, bocchette antincendio, canaline elettriche, pareti mobili, portone in ferro, ecc..., compreso nolo di camion cestello e quanto altro necessario per un lavoro in sicurezza.

valutazione ad economia ore:	n.	34,00 x €/h.	33,00 =	€.	1.122,00
nolo camion cestello	gg.	4 x €/gg.	150,00 =	€.	600,00
smaltimento separato delle macerie			a forfait =	€.	600,00

cap. A.02.04.0005 voce b)

- 5) Rivestimento interno delle pareti perimetrali esterne e di un tratto interno (parete prefabbricata), eseguito con lastra di cartongesso tipo Isolastra XPS spess. mm. (12,5+80), posati su pareti esistenti mediante plotte di malta adesiva, compreso rasature delle giunzioni e trabattello omologato o piattaforma elevatrice.

mq. 190,00 x €/mq. 43,00 = € 8.170,00

cap. B.02.04.0215 voce c)

- 6) Fornitura e posa in opera di controsoffitto in pannelli di lana minerale cm. 60x60 spess. mm. 22, con bordo a vista, posato a secco mediante sistema modulare di orditura metallica, sia per la parte di vendita che per il blocco servizi igienici; compreso piattaforma elevatrice o trabattello omologato.

mq. 430,00 x €/mq. 32,20 = € 13.846,00

cap. B.06.04.0035 voce d)

- 7) Fornitura e posa in opera di pavimento in piastrelle di gres porcellanato, smaltato di 1° scelta, misura 45x45, tinta chiara, posate con piccola fuga a colla su pavimento di cls esistente, sia per la parte di vendita che per il blocco servizi igienici.

mq. 430,00 x €/mq. 33,55 = € 14.426,50

cap. B.06.04.0290 voce f)

- 7b) Fornitura e posa in opera di zoccolino in gres fine porcellanato, coordinato al pavimento, posato a colla su pareti di cartongesso.

ml. 45,00 x €/ml. 11,47 = € 516,15

- 8) Impianto elettrico eseguito come da progetto redatto da tecnico abilitato, con materiali come previsto dalle normative CEI vigenti, completo di canaline aeree perimetrali poste sopra il controsoffitto, quadro elettrico, separatori di linea,

deviazioni per i punti luci, ecc..., nonché impianto di rivelazione fumo e calore, trasmissione dati ed impianto antintrusione, compreso piattaforma elevatrice o trabattallo omologato; il tutto sia per la parte di vendita che per il blocco servizi igienici.

a corpo = € 16.000,00

- 8b) Fornitura e posa di corpi illuminanti di tipo standard da incasso 60x60, completi di lampade a basso consumo.

n. 12 x €/cad. 55,00 = € 660,00

- 9) Impianto di riscaldamento e raffrescamento, nonché ricambio dell'aria, eseguito come da progetto redatto da tecnico abilitato, con materiali come previsto dalle normative vigenti, completo di unità esterna, canali per la distribuzione nell'ambiente mediante diffusori; il tutto posto sopra il controsoffitto per l'intera superficie, compreso piattaforma elevatrice o trabattallo omologato.

a corpo = € 26.500,00

- 10) Formazione del corpo servizi igienici realizzati con pareti in lastre di cartongesso tipo Isolastra ed interposto materassino isolante (spess. finito cm. 10), relativa struttura metallica;
 impianto idrico sanitario realizzato con tubi multistrato e completo di sanitari bianchi tipo Scala sospesi, rubinetteria monocomando, boiler elettrico per la produzione ACS.
 Rivestimento delle pareti fino ad h. 2,00 m., in piastrelle di ceramica, misura 20x20, tinta chiara, posate a colla su parete in cartongesso; fornitura e posa di porte in laminato.

a corpo = €. 12.000,00

cap. B.13.04.0060 voce a) + B.13.04.0020 voce a)

- 11) Tinteggiatura interna di tutte le pareti verticali, in cartongesso previa preparazione e mano di impregnante, eseguita con l'ausilio di trabattello.

mq. 314,00 x €/mq. 6,25 = €. 1.962,50

- 12) Fornitura e posa di porte multiuso a due battenti, con finitura in struttura antigraffio goffrata colore RAL per esterni, senza battuta inferiore, complete di maniglione antipanico tipo a leva, chiudiporta, cerniere, serratura e telaio.

n. 1 da ml. 2,00 x 2,40 = €. 2.500,00

TOTALE LAVORI €. **99.991,08**

**** Per Praticità di conteggio**

ARROTONDATO €. **100.000,00**